

沼津市営住宅今沢団地建替事業

特定事業契約書（案）

令和5年4月24日

沼 津 市

●●●●グループ

沼津市営住宅今沢団地建替事業 特定事業契約書（案）

1. 事業名 沼津市営住宅今沢団地建替事業
2. 事業内容 (1) 建替整備業務
(2) 入居者移転支援業務
(3) 維持管理業務
3. 事業場所 沼津市 今沢 地内
4. 事業期間 自 沼津市議会における本契約議案の議決日
至 令和 26 年 3 月 31 日
5. 契約金額 ●●●●円也
(うち、取引に係る消費税及び地方消費税の額●●●●円也)
なお、上記金額の改定は、添付の沼津市営住宅今沢団地建替事業特定事業契約約款（以下「約款」という。）別紙 10 に記載の方法で行われるものとする。
6. 支払条件 約款別紙 10 に記載のとおり
7. 契約保証金 約款第 83 条に記載のとおり

前記事業について、沼津市と●●●●グループ（●●●●、●●●●、●●●●、●●●●及び●●●●（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、約款の条項を内容とする公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

事業者のうち、代表企業は●●●●とする。

本契約は仮契約であって、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 96 条第 1 項第 5 号の規定による、沼津市議会の議決を経たときに、契約が成立するものとする。

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

令和●年●月●日

沼津市御幸町 16- 1

沼津市長

印

事業者（●●●●グループ）

（建設企業：代表企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（設計企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（工事監理企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（入居者移転支援企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（維持管理企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

※本事業を遂行するための特別目的会社（いわゆる SPC）を設立することも可としていますが、本案は、代表企業及び構成企業との契約を想定して作成しています。

沼津市営住宅今沢団地建替事業

特定事業契約 約款

目次

第1章 用語の定義	1
第1条（定義）	1
第2章 総則	6
第2条（目的）	6
第3条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	6
第4条（事業の概要）	6
第5条（事業遂行の指針）	6
第6条（建替エリアの使用）	8
第7条（使用の目的）	8
第8条（貸与期間）	8
第9条（事業日程）	9
第10条（事業者の事業計画及び全体スケジュール表）	9
第11条（許認可、届出等）	9
第12条（交付金申請等への協力）	10
第13条（コスト管理計画書）	10
第3章 建替整備業務（設計業務）	11
第14条（整備に係る各種調査）	11
第15条（建替住棟等の設計業務）	11
第16条（設計進捗状況の報告）	12
第17条（設計図書の確認）	12
第18条（設計条件の変更）	13
第19条（設計の変更）	13
第20条（設計図書等の著作権）	14
第4章 建替整備業務（解体・撤去処分業務、建設業務）	15
第1節 総則	15
第21条（既存住棟等の解体・撤去処分業務、建替住棟等の建設業務等）	15
第22条（施工計画書等）	15
第23条（工事監理者の設置）	15
第24条（本工事期間中の第三者の使用）	16
第25条（本工事に伴う近隣対策）	16
第26条（工事現場における安全管理）	17
第27条（工事用電力等）	17
第2節 市による確認等	17

第 28 条（市による説明要求及び建設現場立会い）	17
第 3 節 工事の一時中止	18
第 29 条（工事の一時中止）	18
第 4 節 損害等の発生	19
第 30 条（本工事により第三者に生じた損害）	19
第 31 条（本工事について事業者が生じた損害等）	19
第 5 節 解体・撤去処分業務	20
第 32 条（既存住棟等の解体・撤去処分業務）	20
第 33 条（解体・撤去処分業務の開始）	20
第 34 条（既存住棟等の諸条件の不整合）	20
第 35 条（事業者による完成検査）	20
第 36 条（市による完了確認）	20
第 37 条（市による完了確認の通知）	21
第 38 条（解体・撤去処分業務の完了の遅延）	21
第 6 節 建設業務	21
第 39 条（建設業務の開始）	21
第 40 条（事業者による完成検査）	21
第 41 条（市による完了確認）	22
第 42 条（市による完了確認書の交付）	22
第 7 節 建替住棟等の市への引渡し	23
第 43 条（事業者による引渡し及び市への所有権の移転）	23
第 44 条（契約不適合）	23
第 8 節 建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更	24
第 45 条（建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更）	24
第 5 章 入居者移転支援業務	26
第 46 条（入居者移転支援業務）	26
第 47 条（入居者移転支援業務計画書）	26
第 48 条（入居者移転支援業務の第三者の使用）	26
第 49 条（市による説明要求）	27
第 50 条（市による移転先の決定）	27
第 51 条（移転対象入居者への対応）	27
第 52 条（移転期間の変更）	28
第 53 条（移転期間の変更による費用等の負担）	28
第 54 条（入居者移転支援業務の一時中止）	28
第 55 条（入居者移転支援業務の一時中止による費用等の負担）	29
第 56 条（事業者による入居者移転支援業務の報告及び市による完了確認）	29
第 6 章 維持管理業務	30

第 57 条 (維持管理業務)	30
第 58 条 (基本業務計画書)	30
第 59 条 (年度業務計画書)	31
第 60 条 (緊急時の対応)	31
第 61 条 (維持管理業務期間中の第三者の使用)	31
第 62 条 (維持管理業務の開始の遅延)	32
第 63 条 (業務報告書等の提出)	33
第 64 条 (維持管理業務により第三者に生じた損害)	33
第 65 条 (維持管理業務について事業者が生じた損害等)	33
第 7 章 事業期間及び契約終了	34
第 1 節 事業期間	34
第 66 条 (事業期間)	34
第 2 節 契約終了に際しての処置	34
第 67 条 (維持管理に必要な資料の提出)	34
第 68 条 (施設の状態の検査)	34
第 69 条 (物件の処置)	34
第 3 節 事業者の債務不履行等による契約解除	35
第 70 条 (事業者の債務不履行等による契約解除)	35
第 71 条 (建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)	36
第 72 条 (建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除)	37
第 4 節 市の事由による契約解除	38
第 73 条 (市の公益上の事由による契約解除)	38
第 74 条 (市の債務不履行による契約解除)	40
第 75 条 (保全義務)	40
第 76 条 (出来形部分の所有権の移転)	40
第 8 章 不可抗力	41
第 77 条 (不可抗力への対応)	41
第 78 条 (不可抗力を受けての協議)	41
第 79 条 (不可抗力による契約の解除)	42
第 9 章 法令変更	43
第 80 条 (法令変更への対応)	43
第 81 条 (法令変更を受けての協議)	43
第 82 条 (法令変更による契約解除)	43
第 10 章 保証	44

第 83 条 (保証)	44
第 11 章 モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続	45
第 84 条 (モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続)	45
第 12 章 その他	46
第 85 条 (公租公課の負担)	46
第 86 条 (協議)	46
第 87 条 (特許権等の使用)	46
第 88 条 (契約上の地位等の譲渡)	46
第 89 条 (延滞利息)	46
第 90 条 (請求、通知等の様式その他)	46
第 91 条 (秘密保持)	47
第 92 条 (個人情報取扱い)	47
第 93 条 (準拠法)	48
第 94 条 (解釈及び適用)	48
第 95 条 (管轄裁判所)	48
第 96 条 (定めのない事項)	48
別紙 1 事業日程	別紙 1-1
別紙 2 設計に関する提出書類 (設計図書)	別紙 2-1
別紙 3 着工時の提出図書	別紙 3-1
別紙 4 施工中の提出図書	別紙 4-1
別紙 5 事業者が付保する保険	別紙 5-1
別紙 6 完成又は完了時の提出書類 (完成図書)	別紙 6-1
別紙 7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	別紙 7-1
別紙 8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担	別紙 8-1
別紙 9 目的物引渡書	別紙 9-1
別紙 10 サービス対価の支払いについて	別紙 10-1
別紙 11 モニタリング方法及びサービス対価の減額方法	別紙 11-1
別紙 12 個人情報取扱特記事項	別紙 12-1

第 1 章 用語の定義

(定義)

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

あ 行	維持管理企業	事業者のうち、維持管理業務に従事する企業をいう。
	維持管理業務	建替住棟等の維持管理に係る建築物及び建築設備、昇降機、消防用設備等、受水槽等、テレビ電波受信障害対策施設、樹木剪定及び太陽光発電設備の保守点検管理等の業務、長期修繕計画の作成及び事業終了時に係る業務並びにこれらの業務を行う上で必要な業務をいう。
	維持管理業務期間	建替住棟等の第 1 工区の引渡し・所有権移転の日から業務完了日までの期間をいう。
	維持管理業務費	事業者が実施する維持管理業務に関するサービス対価をいう。
	維持管理代表者	維持管理企業が複数ある場合、それらを統括する企業をいう。
	一般住宅	公営住宅等以外の住宅をいう。
	移転	永続的に建替住棟又は他の公営住宅等に転居することをいう。
	移転可能日	移転対象入居者の移転又は退去(入居者による自己都合による退去は除く。)が可能となる最初の日をいう。
	移転期間	移転可能日からすべての移転対象入居者が移転又は退去が完了する日までの期間をいう。
	移転対象入居者	既存住棟に居住する、本事業において移転対象となる入居者をいう。
	SPC	会社法(平成 17 年法律第 86 号)の株式会社として設立し、本事業を実施するための特別目的会社をいう。
か 行	解体・撤去処分業務	既存住棟等の解体、発生廃棄物の処理、跡地整備を行う業務をいう。
	開庁日	沼津市の休日を定める条例(平成 2 年沼津市条例第 8 号)第 1 条第 1 項に規定する市の休日以外の日をいう。
	完成検査	事業者が自ら各業務の要求水準等に定められた内容及び水準の達成を確認する検査をいう。
	完成図書	建替住棟等の建設業務の完成時に事業者が作成する別紙 6 に記載する図書をいう。

	完了確認	市が各業務の要求水準等に定められた内容及び水準の達成を確認することをいう。
	関連公共施設	本事業にて撤去又は整備する水道、下水道(汚水)、雨水排水等の公共施設等を総称していう。
	既存住棟	建替エリア内の、建替対象と位置付けられた住棟(A 1～A 8棟：計 262 戸)をいう。
	既存住棟等	既存住棟とその附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	基本業務計画書	本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に基づき、維持管理業務の業務範囲、実施方法、実施体制、緊急連絡体制等を明確にした書類をいう。
	業務開始日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の各業務に着手する予定日をいう。
	業務完了日	別紙 1 において定められた事業者が各工区の各業務を完了する予定日をいう。
	業務期間	別紙 1 において定められた業務開始日から業務完了日までの期間をいう。
	建設企業	事業者のうち、建設業務又は解体・撤去処分業務に従事する企業をいう。
	建設業務	建替住棟等を建設する業務をいう。
	工区	移転対象入居者の移転・退去から、既存住棟等の解体・撤去処分、建替住棟等の整備までの一連を 1 つの「工区」とすることを基本とし、事業者の提案により設定されるものをいう。
	工事監理企業	事業者のうち、工事監理業務に従事する企業をいう。
	工事監理業務	建替住棟等の整備及び既存住棟等の解体・撤去処分を工事監理する業務をいう。
	工事監理代表者	工事監理企業が複数ある場合、それらを統括する企業をいう。
	工事期間	全体スケジュール表に定められた工事種別毎の工事等の完了までにかかる期間をいう。
	構成企業	事業者を構成する設計企業、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業及び維持管理企業の各企業をいう。
	個人情報	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 項に規定する個人情報をいう。
さ 行	サービス対価	別紙 10 の定めに従い、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、市が一体として支払う対価をいう。
	市	沼津市をいう。

	事業者	本事業を実施する者として市と契約する相手方をいう。
	実施方針等	実施方針、要求水準書(案)及びこれらの添付資料等をいう。
	消費税相当額	消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める消費税及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める地方消費税の相当額をいう。
	設計企業	事業者のうち、設計業務に従事する企業をいう。
	設計業務	建替住棟等の整備及び既存住棟等の解体・撤去処分を設計する業務をいう。
	設計代表者	設計企業が複数ある場合、それらを統括する企業をいう。
	設計図書	事業者が作成した別紙 2 記載の図書その他の設計に関する図書（第 19 条に基づく設計の変更部分を含む。）をいう。
	全体スケジュール表	本契約の契約日から、履行期限までが記された、許認可取得時期を含む工程を示した表をいう。
た 行	退去	永続的に一般住宅に転居することをいう。
	代表企業	建築一式工事に従事する者の中から定められた、構成企業を代表する企業をいう。
	建替エリア	本団地の敷地のうち、本事業を実施する区域(要求水準書【添付資料 2】参照)をいう。
	建替住棟	既存住棟等の解体・撤去後、新たに建設する住棟をいう。
	建替住棟等	建替住棟とその附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	建替整備業務	設計業務、工事監理業務、建設業務及び解体・撤去処分業務をいう。
	建替整備業務費	事業者が実施する建替整備業務に関するサービス対価をいう。
	提案書	入札説明書等に記載の市が指定する様式に従い作成され、事業者が市に提出した一切の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が市に提出した一切の書類及び図書等並びに入札説明書等に基づいて実施されたプレゼンテーション及びその質疑応答の内容を総称していう。
	特定事業契約	市及び事業者が締結する本事業の契約をいう。
な 行	入居者移転支援企業	事業者のうち、入居者移転支援業務に従事する企業をいう。
	入居者移転支援業務	移転対象入居者の移転及び退去の支援に関する業務をいう。
	入居者移転支援業務費	事業者が実施する入居者移転支援業務に関するサービス対価をいう。
	入居者移転支援代	入居者移転支援企業が複数ある場合、それらを統括する企業

	表者	をいう。
	入札参加者	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、入札参加資格審査を通過した者をいう。
	入札説明書	市が本事業について行う入札公告において示す、入札に関する説明を記載した書類をいう。
	入札説明書等	入札説明書とともに公表された、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等、事業者の募集に係る資料(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
	入札説明書等質問回答	市が本事業の入札説明書等の質問として受付けた質問に関する回答をいう。
は 行	不可抗力	市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、かつ、計画段階において想定しえない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病、戦争、暴動、その他の自然的若しくは人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの(入札説明書等及び提案書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。)又は通常の見込み可能な範囲内であっても回避可能性がないものなどをいう。 ただし、法令の変更は含まれない。
	附帯施設	集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、外灯、植栽・敷地内通路等、住棟に附帯する施設を総称していう。
	暴力団等	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7号)第2条第2号に規定する「暴力団」、及び同第6号に規定する「暴力団員」又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
	法令等	法律・政令・省令・条例・規則・行政処分・通達・行政指導・ガイドライン・裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断・その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
	本契約	「特定事業契約書(その後の変更を含む。)」に基づき、本事業の実施について、市及び事業者との間で締結する契約をいう。
	本契約の議決日	沼津市議会における本契約議案の議決日をいう。
	本工事	設計図書に従った既存住棟等の解体・撤去処分、建替住棟等の整備のための工事をいう。
	本事業	沼津市営住宅今沢団地建替事業をいう。
	本団地	沼津市営住宅今沢団地をいう。
ま 行	モニタリング	事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを

		確認するため、公共施設等の管理者等の責任において、事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為をいう。
や 行	要求水準書	入札説明書とともに公表された、「要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】」及び「要求水準書【入居者移転支援業務編】」及びこれらの添付資料等（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
	要求水準等確認計画書	各業務毎に、法令等に基づき責任を負う各業務の責任者が、いつの時点で要求水準に達するかの計画を項目ごとに記載した計画書をいう。
	要求水準等確認報告書	要求水準等確認計画書に基づき、実際に水準に達したことを項目ごとに確認できるようにまとめた報告書をいう。

第2章 総則

(目的)

第2条 この約款は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

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

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

(事業の概要)

第4条 事業者は、本契約に基づき、以下の業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務を行う企業により構成される。

(1) 建替整備業務（既存住棟等の解体・撤去処分を含む。）

(2) 入居者移転支援業務

(3) 維持管理業務

2 本事業の概要は、以下に掲げるとおりとする。

(1) 事業者は、自らの責任と費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、第22条（施工計画書等）に定められた工事工程表に従って、第15条（建替住棟等の設計業務）に定める設計に基づき、建替エリアに建替住棟等を整備し、第42条（市による完了確認書の交付）に定める市による完了確認書の交付後、所有権を市に移転し、引渡すものとする。引渡しは工区ごとに行い、その所有権は、引渡しと同時に市に帰属する。

(2) 事業者は、自らの責任と費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び第47条（入居者移転支援業務計画書）に従い、入居者移転支援業務を行う。

(3) 事業者は、自らの責任と費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、第58条（基本業務計画書）及び第59条（年度業務計画書）に従い、維持管理業務を行う。

(事業遂行の指針)

第5条 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従って遂行しなければならない。

2 事業者は、本契約で規定する構成企業の各債務のすべてについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業

務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。

- 3 代表企業を除く一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面により提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要する。
- 4 事業者は、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する「入札参加者の備えるべき要件等」を満たす新たな企業を事業者の構成企業として追加することができる。この場合は、事業者は、新たな企業が、入札説明書に規定する「入札参加者の備えるべき要件等」を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。
- 5 事業者は、自ら直接請け負わせ又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）」を満たさない第三者が本事業の一部でも請負又は受託することがないようにしなければならず、万一かかる第三者が請負又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、市に報告しなければならない。
- 6 事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限らない。）において、市が不要とする場合を除き、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、当該第三者が「暴力団又は暴力団員等でないこと等に関する表明・確約書」を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関しさらに第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合において、市が不要とする場合を除き、その第三者からも市の定める様式による、当該第三者が「暴力団又は暴力団員等でないこと等に関する表明・確約書」を徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならないものとし、当該第三者が本事業に関しさらに第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合についても同様とし、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 7 市は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（沼津市個人情報保護に関する法律施行条例（令和5年沼津市条例第4号）第2条第2項に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 8 事業者は、担当業務を第三者に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告しなければならない。

- 9 事業者は、担当業務を第三者に行わせた場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 10 事業者は、本事業の実施にあたり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 11 市は、事業者が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除させるよう求めることができる。
- 12 前項により、事業者及び当該第三者に生じた損害については、事業者が一切の責任を負うものとする。

（建替エリアの使用）

- 第6条 市は、事業者に対し建替整備業務の業務開始日から、事業者の本事業の遂行に適切な態様及び必要な範囲において、建替エリアを、無償で供するものとする。ただし、建替エリア外であっても、本団地内であれば、使用の範囲、使用の目的及び貸与期間等を市との協議の上、無償で供することができるものとする。
- 2 前号の規定は、事業者の担当業務を委託し又は請け負わせた第三者にも適用するものとする。

（使用の目的）

- 第7条 事業者は、本事業を実施する目的以外で建替エリアを使用してはならない。
- 2 事業者は、建替エリアが市有財産であることを常に配慮し、建替整備業務の業務完了日まで善良な管理者の注意義務をもって管理を行う。
 - 3 事業者は、建替エリアの貸与期間中、建替エリア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8条 建替エリアの貸与期間は、別紙1に定める建替整備業務の業務開始日から、業務完了日までとする。

(事業日程)

第9条 本事業は、別紙1に定める事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の事業計画及び全体スケジュール表)

第10条 事業者は、本契約締結後速やかに、入札手続き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業務内容、業務水準、業務実施体制、資金計画等を明示した事業計画書及び第1条(定義)に定義された全体スケジュール表を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。

2 市は、事業者に対し、前項で提出された事業計画書及び全体スケジュール表について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。事業者は、市のこれらの要求に速やかに応じなければならない。

3 第1項で提出された事業計画書及び全体スケジュール表は、別段の定めがある場合を除き、市及び事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

4 本事業の実施に関する一切の費用は、本契約で特段の規定がある場合を除き、すべて事業者が負担する。また、本事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。

5 市が、事業計画書及び全体スケジュールについて承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可、届出等)

第11条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任と費用において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者がその責任と費用において提出するものとする。ただし、市が許認可の取得又は届出をする必要がある場合には、市が必要な措置を講ずるものとし、その措置を講ずるため事業者に対して協力を求めた場合は、事業者はこれに応ずるものとする。

2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 市及び事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出の提出その他市が事業者にとって必要と判断する事項について協力する。

4 事業者は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第77条(不可抗力への対応)の規定に、法令変更により遅延した場合にあっては第80条(法令変更への対応)の規定に従うこととし、市の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあっては事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を市に請求した上で、市が当該遅延により事業者が発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。

- 5 事業者は、代表企業をして、代表企業の責任において、市に対し、事業者がこの契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得させ、及び維持させ、かつ、必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(交付金申請等への協力)

第12条 事業者は、市が行う国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行う。また、事業期間内において市への会計検査等があった場合は、必要な協力を行う。

(コスト管理計画書)

第13条 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設業務の業務開始前）の各段階において、及び建設業務途中の毎事業年度末及び建設業務の業務完了時においては3か月前までに、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に市と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設業務の業務開始前）のコスト管理計画書は、工事費内訳明細書に基づくものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

- 2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部分の扱い及び対応について市と協議の上、コスト管理計画書の変更について市の承認を得ることを要するものとする。
- 3 市がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

第3章 建替整備業務（設計業務）

（整備に係る各種調査）

- 第14条 事業者は、必要に応じて、建替整備業務のための測量又は地質調査その他の調査を自らの責任と費用負担により行うものとする。このとき、事業者は、当該調査を実施する場合には、市に事前に通知するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、市に提出しなければならない。
- 2 事業者は、前項に定める調査を実施した結果、市の調査の内容と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。その齟齬によって、事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
 - 3 建替エリアの事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する追加費用及び損害については市が負担する。事業者は、当該追加費用、損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者が必要な調査を行わず、又は事業者が行った調査に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染等を発見することができなかつた場合において、当該地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は事業者が負担する。
 - 4 市は、事業者による第1項に定める調査の結果、市の調査と齟齬が生じる事実が発覚した場合、当該齟齬に起因すると合理的に認められる追加費用及び損害について、その責任を負うものとする。ただし、事業者が第1項に定める調査を行わず又は当該調査に不備若しくは誤りがあったことにより、入札説明書等にその結果が添付された測量又は地質調査その他調査に不備や誤りを発見することができなかつた場合には、当該誤り等に起因して発生する費用は事業者が負担する。
 - 5 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができ、事業者はかかる要請に速やかに応じるものとする。

（建替住棟等の設計業務）

- 第15条 事業者は、自らの責任と費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、既存住棟等の解体・撤去処分及び建替住棟等の整備に関する設計業務を行う。
- 2 設計業務は、事業者のうち設計企業が担当し、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、設計企業（設計企業が複数ある場合は設計代表者とし、第10条に規定する事業計画に定めるものとする。）に対して行えば足りるものとする。
 - 3 設計企業は、設計業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、事前に、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出しなければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を一括して委託

又は請け負わせてはならない。設計業務の一部を受託又は請け負ったもの（以下「設計受託者」という。）が、さらに当該業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。

- 4 前項による設計受託者の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、設計受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して設計及び本工事に支障が生じた場合、追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 415 条（債務不履行による損害賠償）の規定に基づき、市が負担するものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第 19 条（設計の変更）第 3 項の規定を適用する。
- 7 事業者は、既存住棟等の解体・撤去処分及び建替住棟等の整備に関する設計業務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。

（設計進捗状況の報告）

第 16 条 事業者は、当月分の設計業務の内容及び進捗状況について、翌月の第 7 開庁日目までに市に対して報告するものとする。

- 2 市は、設計業務の内容及び進捗状況に関して、適宜事業者に対して説明を求め、協議を行うことができる。

（設計図書の確認）

第 17 条 事業者は、基本設計完了後及び実施設計完了後、直ちに別紙 2 記載の設計図書を市に提出し、市から確認の通知を受けるものとし、確認の通知がなければ、次の工程に進むことができない。

- 2 市は、提出された設計図書が本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、事業者による設計図書提出後 14 日以内に当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して通知することができる。
- 3 事業者は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。ただし、事業者が市の通知の内容に意見を述べ、市がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 4 前項の規定にかかわらず、当該箇所が市の指示に従ったことによる等、市の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不相当であることを知りながら市に異議を述べなかった場合又は知らなかったことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は市が負担する。

- 5 第3項に基づいて事業者が是正を行った場合は、是正されたものを設計図書の提出とみなして、前4項の規定を適用する。ただし、第2項に掲げる期間の定めは適用せず、市は是正された設計図書の受領の後、速やかに確認を実施するものとする。
- 6 事業者は、設計図書提出後14日以内に市から第2項の通知がない場合は、第1項の確認の通知がなされたものとみなし、次の工程に進むことができる。
- 7 市は、前条の規定に基づいて報告や説明を受け協議を行ったこと、第1項に規定する設計図書を受領し確認の通知を行ったこと、事業者に対して第2項の是正の通知を行ったこと、又は第3項の規定に基づいて事業者の意見を合理的と認めたことを理由として、設計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。

(設計条件の変更)

- 第18条 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書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、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書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、合理的範囲内で当該追加費用相当分を特定事業契約書に記載の建替整備業務費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分を特定事業契約書に記載の建替整備業務費から減額するものとする。
 - 4 不可抗力による設計条件の変更については第77条（不可抗力への対応）の規定に、法令変更による設計条件の変更については第80条（法令変更への対応）の規定に従うものとする。

(設計の変更)

- 第19条 市は、本工事の開始前及び本工事の期間中において必要があると認めるときは、以下に定める手続きに従い、設計の変更を求めることができる。
- (1) 市は、事業者に対して変更内容及び変更の必要性を記載した書面を交付する。
 - (2) 事業者は、市から前号の書面を受領した後14日以内に、市に対してかかる設計の変更に伴い事業者に生ずる費用の増減及び損害の見積り、工期の延長その他本事業の実施に与える影響の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。
 - (3) 市は、前号の検討結果を踏まえて、事業者と協議の上、設計変更を実施するかどうかを事業者に通知するものとし、事業者はこれに従う。
- 2 前項の設計変更を理由として、事業者の事業に係る費用が増加し、又は事業者が損害を被る場合においては、市は、以下の措置をとるものとする。

(1) 要求水準書等に定められた内容及び水準を満たすために行われる設計変更を理由として、事業者が発生する追加費用及び損害については、事業者が負担するものとする。

(2) 要求水準書等に定められた内容及び水準を超えて行われる設計変更を理由として、事業者が発生する追加費用及び損害については、市が負担するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、本条に基づく設計変更が不可抗力による場合、事業者が発生する合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については別紙7により、法令変更による場合は法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(設計図書等の著作権)

第 20 条 市は、設計図書及び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）について、本事業の実施に必要な範囲で、無償で自由に使用（複製、頒布、展示、改変及び翻案を含む。以下本条において同じ。）する権利を有するものとし、その使用の権利は、本契約の終了後も存続するものとする。

2 事業者は、設計図書等について、第三者の著作権を侵害するものではないことを保証する。

3 事業者は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし又はさせてはならない。ただし、あらかじめ市の承認を得た場合は、この限りでない。

(1) 設計図書等に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

(2) 設計図書等又は建替住棟等の内容を公表すること（ただし、既に公表された事項についてはこの限りではない。）。

(3) 設計図書等の複製、頒布、展示、改変及び翻案をすること。

(4) 建替住棟等に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること、その他事業者又は著作権者を特定できる表示をすること。

4 事業者は、市による設計図書等の自由な使用が、第三者の有する著作権を侵害しないよう必要な一切の措置をとる。

5 事業者は、その作成する設計図書等が、第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者が責任を持って負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

第4章 建替整備業務（解体・撤去処分業務、建設業務）

第1節 総則

（既存住棟等の解体・撤去処分業務、建替住棟等の建設業務等）

第21条 事業者は、自らの責任と費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び全体スケジュール表に基づき、本工事を別紙1に定められた建替整備業務の業務完了日までに完成させるものとする。

2 本工事は、建設企業及び工事監理企業が担当し、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、建設企業及び工事監理企業（建設企業が複数ある場合は代表企業、工事監理企業が複数ある場合は工事監理代表者とし、第10条に規定する事業計画に定めるものとする。）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者は、工事期間中、市の事前の確認を受けた上で、別紙5に定める保険に加入し、又は工事請負人（第24条において定義）に加入させる。事業者は、加入後速やかにその保険証券の写しを市に提出する。

（施工計画書等）

第22条 事業者は、全体スケジュール表に定められた日程に従って、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に基づき、別紙3に定める書類を作成し、市に提出する。また、事業者は、市に提出した後に当該書類に変更が生じた場合は、速やかに市にこれを再提出する。

2 事業者は、全体スケジュール表に定められた日程に従って、詳細な工事工程表（月間工程表）を作成し市に提出する。

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

4 本工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。

5 事業者は、工事現場に常に、建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の8に規定する施工体制台帳、工事記録簿を整備し、市の要求があった場合には速やかに開示する。

（工事監理者の設置）

第23条 事業者は、自らの責任と費用において、全体スケジュール表に定められた日程に従って、法令等を遵守の上、建替住棟等の設計図書その他本事業に関連する書類に従い、入札説明書等に示す適用基準等に準じて、工事監理業務を行う。このとき、事業者は建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の6第4項に規定する工事監理者

(以下「工事監理者」という。)を設置し、工事期間の開始日までに市に対して書面により通知する。

- 2 事業者は、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。本工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議を行う。
- 3 事業者は、工事監理者をして、当月分の工事の内容及びその進捗状況について、工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、翌月の第7開庁日目までに市に提出し、確認報告を行わせなければならない。
- 4 市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本工事に関する報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして、本工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 5 事業者は、工事監理者をして、市へ完了確認報告を行わせなければならない。

(本工事期間中の第三者の使用)

第 24 条 建設企業は、本工事の施工の一部を第三者に委託又は請け負わせようとするときは、工事期間の開始日の 30 日前までに、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出しなければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を一括して委託又は請け負わせてはならない。本工事の施工の一部を受託又は請け負ったもの(以下「工事請負人」という。)が、さらに本工事の施工の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。

- 2 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者に対し、施工体制台帳の提出及びその他施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 3 第 1 項による工事請負人の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、工事請負人の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 工事請負人に関する何らかの紛争等に起因して本工事に支障が生じた場合において、市又は事業者が負担することとなる合理的な範囲の追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、民法第 415 条(債務不履行による損害賠償)の規定に基づき、市が負担するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合については、第 30 条(本工事により第三者に生じた損害)又は第 31 条(本工事について事業者が生じた損害等)の規定に従うものとする。

(本工事に伴う近隣対策)

- 第 25 条 事業者は、自らの責任と費用において、本工事に係る住民反対運動や訴訟が起きないように、近隣住民に対し工事实施計画の説明(以下「近隣説明」という。)を実施する。本事業そのものに係る住民反対運動や訴訟については、市が責めを負う。
- 2 市は、前項の近隣説明の実施のために必要な協力を行うものとする。

- 3 事業者は、自らの責任と費用において、騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉塵発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等その他の本工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対策（本工事の内容を近隣住民に対して周知させること、本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ものとする。以下「近隣対策」という。）を実施する。近隣対策を十分に行わなかったことにより生じた住民反対運動や訴訟については、事業者が責めを負う。
- 4 事業者は、前項の近隣対策の実施について、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。
- 5 市は、第3項の近隣対策の実施のために必要な協力を行うものとする。

（工事現場における安全管理）

第26条 事業者は、自らの責任と費用において、工事現場における安全管理及び警備等を行うものとする。

（工사용電力等）

第27条 事業者は、自らの責任と費用において、本工事に必要な工사용電力、工사용水及び工사용ガス等の公共サービスを調達するものとする。市は、必要に応じて、これに協力するものとする。

第2節 市による確認等

（市による説明要求及び建設現場立会い）

- 第28条 市は、本工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができる。事業者は、市の要請があった場合には、速やかにかかる報告を行わなければならない。
- 2 市は、本工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従い行われていることを確認するため、本工事の進捗状況及び施工状況その他市が必要とする事項について、随時、事業者に対して質問をし、その説明を求めることができる。事業者は、市から質問又は説明要求を受領した後14日以内に、市に対して回答を行わなければならない。
 - 3 前2項に規定する報告又は回答の結果、進捗状況及び施工状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 事業者は、本工事期間中、事業者が実施する建替住棟等の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 6 市は、本工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立ち会うことができる。
- 7 市は、本条に規定する説明又は回答の受領、及び本工事の立会いを理由として、建設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。
- 8 前項の規定にかかわらず、当該箇所が市の指示に従ったことによる等、市の責めに帰すべき事由による場合（事業者がその指示が不相当であることを知りながら市に異議を述べなかった場合又は知らないことに重過失がある場合を除く。）は、是正に係る事業者の合理的な範囲の追加費用及び損害は市が負担する。

第3節 工事の一時中止

（工事の一時中止）

第29条 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して中止の内容及び理由を記載した書面を交付して、本工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 前項の場合において、事業者が本工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本工事の施工の一時中止及びその続行に起因する追加費用を負担し、又は事業者が損害を被ったときは、以下の定めに従う。

- （1）一時中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者が合理的な範囲の追加費用及び損害を負担する。
- （2）一時中止が市の責めに帰すべき事由による場合は、市が合理的な範囲の追加費用及び損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。
- （3）一時中止が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。
- （4）一時中止が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

- 3 前2項の規定にかかわらず、本工事の施工の一時中止に起因して維持管理の開始が遅れたことによる追加費用及び損害の負担については、第62条（維持管理業務の開始の遅延）の規定による。
- 4 本条の規定に基づいて、本工事の施工が一時中止されたとき、市又は事業者は、第45条（建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更）第1項の規定に基づいて、業務期間の変更を請求することができる。

第4節 損害等の発生

（本工事により第三者に生じた損害）

- 第30条 本工事によって、第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。
- 2 前項の規定にかかわらず、本工事に伴い通常避けることができない騒音、振動、光害、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染（粉塵発生を含む。）、水質汚染、悪臭、電波障害、交通渋滞等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、市がその合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち本工事の実施につき事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、事業者が負担する。
 - 3 前2項において、第三者に損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

（本工事について事業者が生じた損害等）

- 第31条 不可抗力により、本工事について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、建替エリアにおける、契約当初に合理的に予測できなかった地質上の特性、土壌汚染、又は地中障害物により生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は市の負担とする。かかる場合、事業者は、当該追加費用及び損害の発生及び拡大を阻止あるいは低減するよう最大限の努力をしなければならない。
- 2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。
 - 3 法令変更により、本工事について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

第5節 解体・撤去処分業務

(既存住棟等の解体・撤去処分業務)

第32条 市は、工事期間の開始日までに、当該工区内の解体・撤去処分の対象とされる既存住棟等について、事業者が解体・撤去処分業務を開始できるよう、既存住棟等の引渡しその他必要な措置を実施するものとする。

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

(解体・撤去処分業務の開始)

第33条 事業者は、全体スケジュール表に定められた解体・撤去処分業務の業務開始日において、市に通知した上で、当該工区の既存住棟等の解体・撤去処分を開始する。

(既存住棟等の諸条件の不整合)

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

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

(事業者による完成検査)

第35条 事業者は、自らの責任と費用において、工区ごとに、解体・撤去処分の対象とされた既存住棟等の解体・撤去処分業務の完成検査を行う。

2 事業者は、市に対し、前項の完成検査を行う7日前までに当該完成検査を行うことを書面で通知する。

3 市は、第1項の完成検査に立ち会うことができる。ただし、市は、完成検査への立会いの実施を理由として何らかの責任を負担するものではない。

4 事業者は、完成検査への市の立会いの有無にかかわらず、その結果を検査結果に関する写しを添えて完成届出書とともに市に提出する。

(市による完了確認)

第36条 市は、前条第4項の完成届出書を受領した日から7日以内に既存住棟等の解体・撤去処分業務の完了確認を行う。確認に際して、事業者は、現場説明、資料提供

等の協力をしなければならない。

- 2 市は、前項の完了確認の結果、既存住棟等の解体・撤去処分業務が要求水準書等に定められた内容及び水準を満たしていないと判断する場合、その不備、不都合の具体的内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して求め通知することができる。
- 3 事業者は、前項の規定により、市から是正を求められた場合、速やかに是正を行い、改めて市の完了確認を得なければならない。
- 4 前2項に定める是正が事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合、当該是正にかかる費用は、事業者が負担し、それ以外の事由により生じた費用は市が負担する。
- 5 事業者は、市の完了確認から7日以内に市から第2項の通知又は次条（市による完了確認の通知）第1項の通知のいずれの交付も受けないときは、次条第1項の完了確認の通知を受けたものとみなす。

（市による完了確認の通知）

第37条 市は、前条第1項の完了確認を実施した後、既存住棟等の解体・撤去処分業務が要求水準書等に定められた内容及び水準を満たしていると判断する場合、7日以内に、事業者に対して完了確認の通知を行うものとする。ただし、市が事業者に対して、前条第2項に定める是正を求める場合はこの限りでない。

- 2 市は、前項に規定する完了確認の通知を行ったことを理由として、解体・撤去処分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。

（解体・撤去処分業務の完了の遅延）

第38条 事業者は、解体・撤去処分業務の完了の遅延が見込まれる場合には、全体スケジュール表に定められた解体・撤去処分業務の業務完了日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を市に通知しなければならない。ただし、第36条（市による完了確認）第3項による是正を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りではない。

第6節 建設業務

（建設業務の開始）

第39条 事業者は、市から既存住棟等の解体・撤去処分業務の完了確認の通知を受けた後に、工事に着手する旨を通知した上で当該工区の建設業務を開始する。

（事業者による完成検査）

第40条 事業者は、自らの責任と費用において、工区ごとに、建替住棟等の完成検査を行う。

- 2 事業者は、市に対し、前項の完成検査を行う7日前までに当該完成検査を行うことを書面で通知する。
- 3 市は、第1項の完成検査への立会いができる。このとき、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、完成検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、建設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。
- 4 事業者は、完成検査への市の立会いの有無にかかわらず、建築基準法第7条第5項による検査済証、建設住宅性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成届出書とともに市に提出する。

(市による完了確認)

- 第41条 市は、前条第4項の完成届出書を受領した日から14日以内に建替住棟等の建設業務の完了確認を行う。確認に際して、事業者は、現場説明、資料提供等の協力をしなければならない。このとき、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。
- 2 市は、前項の完了確認の結果、建替住棟等の状況が、市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書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、検査の後14日以内に当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して通知することができ、事業者は、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。
 - 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、市がその意見を合理的と認めた場合は、市は是正要求を撤回する。
 - 4 市は、事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完了確認を実施するものとする。当該再完了確認の結果、建替住棟等の状況が、なおも、市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書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いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
 - 5 機器等の試運転等は、市による建替住棟等の完了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、市は試運転等に立ち会うことができる。
 - 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転等とは別に実施する。
 - 7 市は、第1項の規定に基づいて破壊検査を実施したこと、第2項の規定に基づいて是正の通知を行ったこと、第3項の規定に基づいて是正要求を撤回したこと、又は前項の規定に基づいて事業者から説明を受けたことにより、建設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。

(市による完了確認書の交付)

- 第42条 市は、前条第1項に定める建替住棟等の完了確認又は前条第4項に定める再完了確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の

規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙 6 に記載する完成図書を市に対して提出した場合は、市は、完成図書受領後 14 日以内に、事業者に対して建替住棟等の完了確認書を交付する。

- 2 市は、完了確認書の交付を理由として、建設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 7 節 建替住棟等の市への引渡し

(事業者による引渡し及び市への所有権の移転)

第 43 条 建替住棟等の所有権は、事業者がこれを原始的に取得するものとし、事業者は、前条第 1 項に定める完了確認書の受領後、別紙 9 の様式による目的物引渡書を市に交付し、全体スケジュール表に定められた各工区の引渡し日において建替住棟等の引渡しを順次行い、その所有権は引渡し日に市に移転するものとする。

- 2 事業者は、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転するものとする。
- 3 事業者は、本工事の委託又は請負に係る契約において、事業者が建替住棟等の所有権を原始的に取得する旨を規定しなければならない。

(契約不適合)

第 44 条 市は、建替住棟等に、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の修補、代金減額請求又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができるものとし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を要求することはできない。

(1) 履行の追完が不能であるとき

(2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき

(3) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき

(4) 前 3 号に掲げる場合のほか、市が本項本文の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき

- 2 前項の定めによる契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、引渡日から 2 年以内（建築設備機器、内装及び植栽に関しては 1 年以内）に行わなければならない。
- 3 民法第 637 条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）の規定は、前項の場合には適用しない。
- 4 前項までの規定にかかわらず、契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号、その後

の改正を含む。)第95条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合(構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)、履行の追完請求、損害賠償請求、減額請求を行うことのできる期間は、引渡日から10年又は契約不適合を知った時から5年の、いずれか短い方とする。

- 5 事業者は、事業者又は工事請負人が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)第2条第6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを市に提出しなければならない。

第8節 建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更

(建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の変更)

第45条 市又は事業者が建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更を請求した場合、市及び事業者は当該変更の可否並びに事業者に係る追加費用及び損害の負担について協議しなければならない。ただし、14日以内に協議が調わない場合は、市が合理的な建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を定め、事業者はこれに従わなければならない。

- 2 市及び事業者は、前項の協議に基づいて、建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を変更したときであって、かつ、必要と認められる場合、別紙1に示す入居者移転支援業務の業務開始日及び業務完了日並びに維持管理業務の業務開始日を変更しなければならない。

- 3 第1項の協議に基づいて建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を変更したことに起因して事業者に追加費用が発生し、又は損害を被ったときは、以下の定めに従うものとする。

(1) 建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がその費用及び損害を負担する。なお、本契約に従い市が事業者に対して本工事に係る設計又は本工事につき第17条(設計図書の確認)(ただし、同条第4項に該当する場合を除く。)に基づき市が事業者に対して本工事に係る設計の是正を要求したこと、及び第28条(市による説明要求及び建設現場立会い)(ただし、同条第8項に該当する場合を除く。)に基づき市が事業者に対して本工事の是正を要求したことにより建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日を変更した場合も、事業者の責めに帰すべき事由に含まれる。

(2) 建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が市の責めに帰すべき事由による場合は、市は、事業者との協議により、追加費用及び損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(3) 建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が不可抗力による場合の追加費用及び損害の負担は、別紙7によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(4) 建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更が法令変更による場合の追加費用及び損害の負担は、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、建替住棟等の各工区での引渡し日・所有権移転日の変更に起因して維持管理業務の開始が遅れたことによる追加費用及び損害の負担については、第62条（維持管理業務の開始の遅延）の規定による。

第5章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

第46条 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び次条(入居者移転支援業務計画書)に定める入居者移転支援業務計画書に従って業務を行う。

2 入居者移転支援業務は、事業者のうち入居者移転支援企業が担当し、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者移転支援企業(入居者移転支援企業が複数ある場合は入居者移転支援代表者とし、第10条に規定する事業計画に定めるものとする。)に対して行えば足りるものとする。

3 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたり、公営住宅法(昭和26年法律第193号)、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)、個人情報保護に関する法律その他、同業務に関連する法令等を遵守しなければならない。

4 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたり、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合はこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。

5 入居者移転支援業務に要する費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて事業者が負担するものとし、市は入居者移転支援業務費以外、事業者に何らの金員も支払わないものとする。

6 市は、事業者に対して、建替エリア内の既存住棟の空き住戸を協議の上、無償で貸付けるものとする。

7 前項による空き住戸の貸与期間は、本契約の議決日から、別紙1記載の最終工区の入居者移転支援業務の業務完了日まで可能とする。なお、空き住戸の利用費(光熱水費等)については事業者の負担とする。

8 事業者は、入居者移転支援業務に係る相談窓口として使用する目的以外で空き住戸を使用してはならず、空き住戸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。

(入居者移転支援業務計画書)

第47条 事業者は、別紙1に定める入居者移転支援業務の業務開始日前までに、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に従って、入居者移転支援業務計画書を作成し、提出する。入居者移転支援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、遅滞なく市に提出するものとする。

(入居者移転支援業務の第三者の使用)

第48条 入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の一部を第三者に委託又は請け

負わせようとするときは、事前に、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出しなければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を一括して委託又は請け負わせてはならない。入居者移転支援業務の一部を受託又は請け負ったもの（以下「入居者移転支援受託者」という。）が、さらに当該業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。

- 2 前項による入居者移転支援受託者の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

（市による説明要求）

第 49 条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、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、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、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本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその是正を求めるものとし、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 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。

- 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。

（市による移転先の決定）

第 50 条 事業者は、入居者移転支援業務計画書に基づき、速やかに移転先（駐車場を含む。）を調整し、市に調整の結果を報告しなければならない。

- 2 市は、前項の報告後、速やかに移転先を決定したうえで、その移転先に係る通知書を事業者に渡すものとし、事業者は当該通知書を速やかに入居者へ送付する。

- 3 第 1 項の調整が、移転先の希望重複等により困難な場合、事業者は、市の承認を受けた上で、あらかじめ入居者移転支援業務計画書に記載した方法により調整することとする。

（移転対象入居者への対応）

第 51 条 事業者は、自らの責任及び費用において、誠意をもって移転対象入居者への対応を行い、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。

- 2 入居者移転支援業務を事業者が行うこと自体に対する移転対象入居者の反対への対応によって事業者追加費用又は損害が生じた場合は、合理的な範囲で市が当該追加

費用又は損害を負担するものとする。

- 3 事業者が行った入居者移転支援業務に対しての、移転対象入居者からの苦情等への対応によって事業者には追加費用又は損害が生じた場合は、事業者の負担とする。

(移転期間の変更)

第 52 条 事業者が、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び入居者移転支援業務計画書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転対象入居者の事由又は市の事由により、別紙 1 記載の業務完了日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合には、事業者は市と協議の上、当該未完了部分についての入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあっても事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。

- 2 前項において、事業者は、その後の対応及び追加費用又は損害について、市と協議を行う。
- 3 事業者が不可抗力、法令変更事由等、事業者の責めに帰さない事由（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、市及び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、市及び事業者の間において協議が調わない場合は、市が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。事業者は当該遅延に伴う合理的な追加費用を負担し、市に生じた損害（移転期間の変更により、市が予定していなかった資金調達を行わなければならないことに伴う費用等を含む。）を負担しなければならない。

(移転期間の変更による費用等の負担)

第 53 条 前条第 3 項に基づき不可抗力により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う又は事業者が生じた追加費用又は損害の負担については、別紙 7 によるものとする。

- 2 前条第 3 項に基づき法令変更事由により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う市又は事業者が生じた追加費用又は損害の負担については、別紙 8 によるものとする。

(入居者移転支援業務の一時中止)

第 54 条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。
- 3 事業者は、事業者の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務

の再開を行うように市に求めることができる。

(入居者移転支援業務の一時中止による費用等の負担)

第 55 条 市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う追加費用を必要とした場合は、事業者と協議の上、その費用を負担する。

(事業者による入居者移転支援業務の報告及び市による完了確認)

第 56 条 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

- 2 別紙 1 記載の入居者移転支援業務の業務完了日までに終了しない可能性がある移転対象入居者がいる場合には、終了しない事由を調査し、市に報告する。
- 3 市は第 1 項の業務報告に基づき、入居者移転支援業務の完了確認を実施する。

第6章 維持管理業務

(維持管理業務)

第57条 維持管理業務は、事業者のうち維持管理企業が担当し、当該業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、維持管理企業（維持管理企業が複数ある場合は維持管理代表者とし、第10条に規定する事業計画に定めるものとする。）に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、次条（基本業務計画書）に定める基本業務計画書及び第59条（年度業務計画書）に定める年度業務計画書に従って業務を行う。
- 3 事業者は、維持管理業務を行うにあたっては、業務に関連する法令等を遵守しなければならない。
- 4 事業者が維持管理業務を行うにあたっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合は、事業者はこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。
- 5 維持管理業務に要する費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて事業者が負担するものとし、市は維持管理業務費以外、事業者に何らの金員も支払わないものとする。

(基本業務計画書)

第58条 事業者は、全体スケジュール表に定められた維持管理業務の業務開始日の30日前までに、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び提案書に基づき、業務範囲、実施方法、実施体制、緊急連絡体制、近隣対策等を明確にした基本業務計画書を作成し、市に提出しなければならない。

- 2 市は、前項の基本業務計画書を受領したときは、基本業務計画書を受領した日から14日以内に確認の通知をしなければならない。
- 3 市は、基本業務計画書が本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書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、基本業務計画書を受領した日から14日以内に当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して通知することができる。
- 4 事業者は、前項の通知を受けた場合、自己の負担において速やかに当該箇所を是正しなければならない。ただし、事業者が市の通知の内容に意見を述べ、市がその意見を合理的と認めた場合は、この限りではない。
- 5 前項に基づいて事業者が是正を行った場合は、是正された基本業務計画書の提出を第1項の基本業務計画書の提出とみなして、前3項の規定を適用する。ただし、第2項に掲げる期間の定めは適用せず、市は是正された基本業務計画書の受領後、速やかに確認を実施するものとする。

- 6 事業者は、基本業務計画書を提出した日から 14 日以内に市から第 2 項又は第 3 項の通知がない場合は、第 2 項の確認の通知がなされたものとみなすことができる。
- 7 市は、第 2 項の規定に基づいて確認の通知を行ったこと、第 3 項の是正の通知を行ったこと、又は第 4 項の規定に基づいて事業者の意見を合理的と認めたことを理由として、維持管理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。
- 8 基本業務計画書の変更については、市又は事業者が請求し、その変更に伴い事業者に生ずる費用の増減及び損害の見積り、その他本事業の実施に与える影響の検討結果を踏まえて、双方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。
- 9 市の請求により基本業務計画書を変更した場合において、これに起因して、事業者の維持管理業務費の増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を本契約に記載の維持管理業務費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について維持管理業務費から減額するものとする。

(年度業務計画書)

- 第 59 条 事業者は、基本業務計画書に基づいて各事業年度の維持管理業務についての業務計画書（以下「年度業務計画書」という。）を作成し、当該事業年度が開始する日の 30 日前まで（ただし、初年度においては維持管理業務の業務開始日の 30 日前まで。）に市に提出しなければならない。
- 2 年度業務計画書は、市又は事業者が請求し、双方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。ただし、市の請求により基本業務計画書の水準を超えて年度業務計画書を変更する場合で維持管理業務費が増加し、又は事業者が損害を被るときは、市はその合理的な範囲の増加費用及び損害を負担する。
 - 3 年度業務計画書には、維持管理業務における業務管理技術者及び業務従事者を記載し、変更が必要となった場合、前項にかかわらず、その都度、市に報告し、合意を得なければならない。

(緊急時の対応)

- 第 60 条 非常時又は緊急時の対応が必要となる事態が発生した場合、事業者は、直ちに要求水準書等に定められた必要な措置を講じるとともに、市に報告する。
- 2 前項の対応によるサービス対価の増額は行わない。ただし、不可抗力又は法令変更により非常時又は緊急時の対応が必要となった場合は、第 65 条（維持管理業務について事業者が生じた損害等）の規定を適用する。

(維持管理業務期間中の第三者の使用)

- 第 61 条 維持管理企業は、維持管理業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせようとするときは、委託又は請負の作業開始の 30 日前までに、かかる第三者の商号、住所その他市が求める事項を記載した書面を市に提出しなければならない。ただし、第三者に当該業務の全部又は主たる部分を一括して委託又は請け負わせてはならない。維持管理業務の一部を受託又は請け負ったもの（以下「維持管理業務受託者」という。）

が、さらに当該業務の一部を第三者に委託又は請け負わせようとする場合も同様とする。

- 2 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者に対し、維持管理業務の実施体制について報告を求めることができる。
- 3 第1項による維持管理業務受託者の使用は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、維持管理業務受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 維持管理業務受託者に関する何らかの紛争等に起因して維持管理業務に支障が生じた場合において、市又は事業者が負担することとなる追加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた追加費用及び損害については、市が負担するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず、不可抗力又は法令変更により損害が発生した場合は、第65条（維持管理業務について事業者に生じた損害等）の規定を適用する。ただし、維持管理業務受託者を選任したことにより発生した損害についてはこの限りではない。

（維持管理業務の開始の遅延）

第62条 事業者は、維持管理業務の開始の遅延が見込まれる場合には、各工区の維持管理業務の業務開始日の30日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画（速やかな維持管理業務の開始に向けての対策及び新たな日程の見直しを含む。）を市に通知しなければならない。ただし、建替住棟等の整備につき第41条（市による完了確認）第2項による是正を行う必要から遅延が見込まれる場合は、この限りでない。

- 2 維持管理業務の開始の遅延により生じた追加費用及び損害の負担は以下のとおりとする。
 - （1）市の責めに帰すべき事由により遅延した場合、市は、その遅延により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害を負担する。ただし、市の責めに帰すべき事由に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合には、当該保険、保証、補償金等の額は市が負担すべき額から控除する。
 - （2）事業者の責めに帰すべき事由（本契約に従い市が事業者に対して本工事に係る設計又は本工事につき第17条（設計図書の確認）（ただし、同条第4項に該当する場合を除く。）に基づき市が事業者に対して本工事に係る設計の是正を要求したこと、及び第28条（市による説明要求及び建設現場立会い）（ただし、同条第8項に該当する場合を除く。）に基づき市が事業者に対して本工事の是正を要求したことにより維持管理業務の開始が遅延した場合も、事業者の責めに帰すべき事由に含まれるものとする。）により遅延した場合、事業者は、遅延した日数に応じ、建替整備業務費相当額につき沼津市契約規則（昭和52年規則第21号）第35条第2項で定める割合で計算した違約金を市に支払う。なお、本号の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、市が維持管理業務の開始の遅延により被った

合理的な範囲の損害のうち、違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

(3) 不可抗力により遅延した場合、その遅延により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。ただし、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(4) 法令変更により遅延した場合、その遅延により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

(業務報告書等の提出)

第63条 事業者は、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務日報を作成し、保管するとともに、市が要求した場合は速やかにこれを閲覧させるものとする。

2 事業者は、毎月、当該月に係る維持管理業務に関する業務報告書を作成し、翌月の第7開庁日までに市に提出する。

3 市は、四半期毎に業務報告書に基づき、実施状況を確認する。

4 本条の業務報告書等に記載されるべき具体的な項目及び内容は、基本業務計画書の内容を基に、年度業務計画書に定めるものとする。

(維持管理業務により第三者に生じた損害)

第64条 維持管理業務によって、第三者に損害が発生したときは、事業者がその合理的な範囲の損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（次項に定める保険により補填されるものを除く。）のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。

2 事業者は、維持管理業務期間中、第三者に生じた損害を賠償するため、市の事前の確認を受けた上で、別紙5に定める第三者賠償責任保険に加入し、又は維持管理業務受託者に加入させる。事業者は、その保険証券の写しを市に提出する。

(維持管理業務について事業者が生じた損害等)

第65条 不可抗力により、維持管理業務について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。

2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

3 法令変更により、維持管理業務について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

第7章 事業期間及び契約終了

第1節 事業期間

(事業期間)

第66条 本契約は、本契約の議決日から効力を生じ、令和26年3月31日までとする。

第2節 契約終了に際しての処置

(維持管理に必要な資料の提出)

第67条 事業者は、維持管理業務の業務開始後、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、市に対し、建替住棟等の設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申し送り事項、その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行う。

2 市は、前項に基づき提供を受けた資料を、本事業の引継ぎに必要な範囲で無償で自由に使用（複製、頒布、展示、改変及び翻案を含む。以下本条について同じ。）する権利を有するものとし、事業者は、市による、かかる資料の自由な使用が、第三者の有する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。

3 事業者は、第1項に基づき市に提供する資料が、第三者の有する著作権又は著作者人格権を侵害し、第三者に対してその合理的な範囲の損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者が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。

(施設の状態の検査)

第68条 事業者は、本契約が終了する2年前には、建替住棟等の状態について検査し、発生している不具合について報告書を提出する。

(物件の処置)

第69条 事業者は、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、建替エリア内における事業者が所有又は管理する建設・業務機械器具その他の物件（設計受託者、工事請負人、入居者移転支援受託者、維持管理受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）を撤去しなければならない。

2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に撤去しないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行う

ことができる。この場合においては、事業者は、市の処置について異議を申し出ることができず、また、市の処置に要した費用を負担するものとする。

第3節 事業者の債務不履行等による契約解除

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第70条 次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本事業を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 別紙11に基づく改善勧告後を講じても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると市が判断したとき、又は業務を実施する企業を変更後も、業務不履行等の状況を改善及び復旧が図られたと市が確認できないとき。
- (3) 構成企業に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算の手続開始又はこれに類する手続について、構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(構成企業の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (4) 構成企業の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。
- (5) 事業者が市に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (6) 事業者が、本契約の目的を達することができないと認められる重大な違反をし、市による相当期間を定めた催告後も是正がなされないとき。
- (7) 本契約が事業者の責めに帰すべき事由により履行不能となったとき。
- (8) 本契約に関して、本契約の当事者(市は除く。以下本条において同じ。)が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第3条(私的独占又は不当な取引制限の禁止)の規定に違反し、又は本契約の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第8条(事業者団体の禁止行為)第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が本契約の当事者に対し、同法第7条の2(課徴金納付命令)第1項又は同法第8条の3に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (9) 本契約に関して、本契約の当事者が独占禁止法第3条の規定に違反し、又は本契約の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第8条第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が本契約の当事者に対し、同法第7条第1項又は同法第8条の2第1項に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
- (10) 本契約に関して、公正取引委員会が、本契約の当事者に独占的状态があったとして、独占禁止法第8条の4の規定による競争回復措置命令が確定したとき。

(11) 本契約に関して、公正取引委員会が、本契約の当事者に独占的状态があったとして行った競争回復措置命令に対して、行政事件訴訟法(昭和 37 年法律第 139 号)による訴訟において請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。

(12) 本契約に関して、本契約の当事者の役員又は使用人について、刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 96 条の 3(強制執行行為妨害等)若しくは同法第 198 条(贈賄)又は独占禁止法第 89 条(私的独占、不当な取引制限の罪)第 1 項に規定する刑が確定したとき。

- 2 前項の場合、その事由の発生が建替住棟等の市への引渡し・所有権移転がすべて完了する前であるときは、次条(建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)第 2 項から第 7 項までの規定を準用し、その事由の発生が建替住棟等の市への引渡し・所有権移転がすべて完了した後であるときは、第 72 条(建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除)第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

(建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)

第 71 条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了するまでに、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

(1) 事業者が、全体スケジュール表に定められた工事開始日から 60 日経過しても本工事に着手せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から市に対して合理的説明がなされないとき。

(2) 全体スケジュール表に定められた各工区の建替住棟等の引渡し・所有権移転の予定日以降、相当の期間内に引渡し・所有権移転ができる見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

- 2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。

(1) 市は、建替住棟等のうち、既に引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

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

(3) 市は、下記の①から④の支払債務(消費税相当額を含む。以下本条から第 73 条までにおいて同じ。)については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に、市及び事業者により協議した上で算定し、その支払債務と第 4 項の違約金及び第 6 項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

- ① 第 2 号の建設業務の出来形部分の買受金及び解体・撤去処分業務の出来形分の対価の支払債務
 - ② 建替住棟等のうち、契約解除日までに既に引渡し・所有権移転が完了している部分の建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
 - ③ 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
 - ④ 契約終了時までに発生した、維持管理業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
- 3 市が出来形部分の撤去を事業者に求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託又は請け負わせることができるものとし、この場合、事業者は、撤去のために市が要した費用を補償しなければならない。
- 4 第 1 項に基づき市が本契約を解除した場合、事業者は、市に対して、建替整備業務費相当額、入居者移転支援業務費相当額、維持管理業務費相当額（契約解除日から市が指定する日までに係る相当額）及びそれらに係る消費税相当額の合計額の 100 分の 10 に相当する金額を違約金として支払うものとする。ただし、契約解除時点以降の物価変動による改定はないものとして計算する。
- 5 第 83 条（保証）の規定に基づいて、契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供が行われ、又は、履行保証保険が付保されている場合、市は当該契約保証金若しくは担保又は保険金を第 3 項及び前項の債権に充当することができる。
- 6 第 4 項の規定は、損害賠償額を予定したのではなく、市が第 1 項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、第 4 項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。
- 7 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

（建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除）

第 72 条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 維持管理業務について、業務不履行等が存在することが判明し、別紙 11 に基づく措置を講じてもなお改善がみられないとき。
 - (2) 維持管理業務について、業務開始日より 30 日経過しても開始されないとき。
- 2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。
- (1) 市は、引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。
 - (2) 市は、下記の①から③の支払債務と次項の違約金及び第 4 項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者を支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支

払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

- ① 建替住棟等のうち、引渡し・所有権移転が完了している建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
- ② 契約解除時まで発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
- ③ 契約解除時まで発生した、維持管理業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

- 3 第1項に基づき市が本契約を解除した場合、事業者は、市に対して、契約解除日から市が指定する日までに係る維持管理業務費相当額及び消費税相当額の合計額の100分の10に相当する金額を違約金として支払うものとする。ただし、契約解除時点以降の物価変動による改定はないものとして計算する。
- 4 前項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、市が第1項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、前項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。
- 5 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

第4節 市の事由による契約解除

（市の公益上の事由による契約解除）

第73条 市は、本事業の実施の必要がなくなった場合又は建替住棟等の転用が必要となったと認める場合には、180日以上前に事業者へ通知の上、本契約を解除することができる。

- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、市及び事業者は以下の定めに従う。

（1）建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了する前の解除の場合は以下の措置をとる。

- ① 市は、次のアからウの支払債務について、一括又は別紙10に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者へ支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

ア 建替住棟等のうち、契約解除日までに既に引渡し・所有権移転が完了している部分の建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

イ 契約解除時まで発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時

点で支払済みの部分を除く。)

ウ 契約解除時まで発生した、維持管理業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。)

② 建替住棟等の建設業務の出来形又は既存住棟等の解体・撤去処分業務の出来形があるときは、市は以下の措置をとる。

ア 建替住棟等の建設業務の出来形部分については、市は、これを確認の上、解除後に買い受けることができる。既存住棟等の解体・撤去処分業務については、市は、事業者に対し、その進捗に応じて業務にかかる対価を支払う。買受金等及びこれに係る消費税相当額については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に、市及び事業者により協議を上した上で算定し、その支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、市及び事業者により協議し決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

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

③ 市は、建替住棟等のうち、既に引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

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

① 市は、引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

② 市は、次のアからウの支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

ア 建替住棟等のうち、引渡し・所有権移転が完了している建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。)

イ 契約解除時まで発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。)

ウ 契約解除時まで発生した、維持管理業務費の支払債務（契約終了時点で支払済みの部分を除く。)

3 前項第 1 号②イに基づいて、市が出来形部分の撤去を求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、あらかじめ書面により事業者に対して第三者にかかる工事をさせることと費用の見積りを通知の上、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託又は請け負わせることができるものとする。

4 市は、第 1 項に基づく本契約の解除により事業者が被った合理的な範囲の損害のうち、第 2 項に基づく支払いでは回復されない損害があるときは、これを賠償しなけれ

ばならない。当該損害賠償金は、本契約の解除に起因して事業者が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金を含むものとする。

- 5 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 6 第3項の通知後、事業者の見積り金額より、第三者の見積り金額が大きい場合であって、事業者がなお出来形部分を撤去しない場合は、事業者と第三者の見積り金額の差額は事業者が負担するものとする。

(市の債務不履行による契約解除)

第74条 事業者は、市が本契約の重要な義務に違反し、かつ、事業者の書面による通知後、60日以内に当該違反を是正しない場合、市に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

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

(保全義務)

第75条 事業者は、自らの責任と費用において、第70条（事業者の債務不履行等による契約解除）第1項、第71条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第1項、第79条（不可抗力による契約解除）第1項又は第82条（法令変更による契約解除）第1項に基づいて、建替住棟等の引渡し・所有権移転前に本契約が解除されたときは、事業者は、解除の通知がなされた日から出来形部分の引渡し・所有権移転及び業務の引継ぎ完了の日まで、出来形部分の維持保全のための措置をとらなければならない。

- 2 不可抗力により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。
- 3 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。
- 4 法令変更により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

(出来形部分の所有権の移転)

第76条 事業者は、第70条（事業者の債務不履行等による契約解除）第2項、第71条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第2項、第73条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第74条（市の債務不履行による契約解除）第2項、第79条（不可抗力による契約解除）第2項又は第82条（法令変更による契約解除）第2項の規定に基づいて、建替住棟等の建設業務の出来形部分の所有権を移転する場合、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転しなければならない。

第 8 章 不可抗力

(不可抗力への対応)

- 第 77 条 市又は事業者は、本契約の締結後における不可抗力により、本契約、基本協定書、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、事業計画書、全体スケジュール表、設計図書、施工計画書、入居者移転支援業務計画書、基本業務計画書、当該事業年度の年度業務計画書、コスト管理計画書（以下本章及び次章において「本契約等」という。）に基づく自己の債務を本契約どおりにできなくなったとき、又は義務の履行はできるが、追加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知（以下本条及び次条（不可抗力を受けての協議）において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。
- 2 市は、前項の場合、速やかに当該不可抗力による損害状況の確認のための調査を行い、その結果を事業者に通知する。
 - 3 第 1 項の場合において、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、当該不可抗力により影響を受ける限度において本契約等に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、市及び事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく早急に対応措置をとり、不可抗力により相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。
 - 4 事業者が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、市は事業者が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用について、サービス対価から減額することができる。

(不可抗力を受けての協議)

- 第 78 条 市又は事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するために速やかに本契約等の変更並びに追加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から 180 日以内に合意が成立しない場合は、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続するものとする。この場合に事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については、不可抗力の発生時期に応じて別紙 7 によるものとする。ただし、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことによって生じた追加費用及び損害については、事業者が負担する。
- 2 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

(不可抗力による契約の解除)

第 79 条 前条の規定にもかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（不可抗力により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

2 第 73 条（市の公益上の事由による契約解除）第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。

3 第 1 項の規定に基づき本契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙 7 によるものとする。

4 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

第9章 法令変更

(法令変更への対応)

- 第80条 市又は事業者は、本契約の締結後に法令等が変更されたことにより、本契約等に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなったとき、又は義務の履行はできるが、事業者に追加費用が発生したときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条（法令変更を受けての協議）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。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、履行不能通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約等に基づく義務を履行することが法令等に違反する限度において本契約等に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、市及び事業者は、法令変更により相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 3 事業者が法令変更により業務の一部を実施できなかつた場合又は法令変更により業務の一部を実施する必要がなくなつた場合、市は事業者が当該業務を実施できなかつたこと等により免れた費用について、サービス対価から減額することができる。

(法令変更を受けての協議)

- 第81条 市又は事業者は、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に、速やかに本契約等の変更並びに追加費用及び損害の負担を含む対応方法について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、変更された法令等の公布日から180日以内に合意が成立しない場合は、市が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続するものとする。この場合に事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害の負担については、法令変更の内容に応じて別紙8によるものとする。

(法令変更による契約解除)

- 第82条 前条の規定にもかかわらず、本契約の締結後における法令変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（法令変更により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。
- 2 第73条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第3項、第5項及び第6項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。
- 3 第1項の規定に基づき本契約が解除されたことによつて、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

第 10 章 保証

(保証)

第 83 条 事業者は、以下の（１）及び（２）の契約保証金を市に納付する。事業者は、すべての建替住棟等の引渡し・所有権移転前までの業務期間中の契約保証金として（１）の金額を本契約締結時まで納付し、建替住棟等の引渡し・所有権移転以降の業務期間中の契約保証金として、（２）の金額を第 1 工区の建替住棟等の引渡し日・所有権移転日までに納付する。

（１）建替整備業務費及び入居者移転支援業務費（消費税相当額を含む。）の 100 分の 10 以上の額

（２）維持管理業務費の 1 年間分に相当する金額（消費税相当額を含む。）の 100 分の 10 以上の額

2 前項の規定による契約保証金の納付は、事業者が、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合、又は、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結させた場合に、これを免除する。ただし、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。

3 第 1 項の規定による契約保証金の納付は、次の（１）から（５）に掲げる担保の提供をもって代えることができる。ただし、（５）に掲げるものにあつてはその保証書を市に寄託しなければならない。なお、担保の価格は市が定めるものとする。

（１）国債又は地方債

（２）政府の保証のある債券

（３）市が確実と認める金融機関の保証がある債券

（４）市が確実と認める金融機関に対する定期預金債券

（５）契約による債務の不履行により生じる損害金の支払いを保証する銀行若しくは市長が確実と認める金融機関等又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）の保証（保証事業会社の保証については、契約保証特約を付したものに限る。）

4 契約保証金は、事業者の債務履行があつたときに返還する。

第 11 章 モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続

(モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続)

第 84 条 市は、要求水準書等に定められた内容及び水準並びに事業者により提案された業務水準（以下本条において、「業務水準」という。）を達成していることを確認するため、別紙 11 に基づき、本事業の各業務についてモニタリングを行う。

2 モニタリングの結果、事業者による本事業の遂行が業務水準を満たしていないと市が判断した場合には、市は、別紙 11 に定める措置を行う。

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

4 事業者は、何らかの事由で本事業に関し、業務水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者のいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。

5 市は、モニタリングの実施を理由として、本契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第 12 章 その他

(公租公課の負担)

第 85 条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて事業者の負担とする。市は、事業者に対して、サービス対価及びこれに係る消費税相当額を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について、本契約に別段の定めがある場合を除き負担しないものとする。

(協議)

第 86 条 市及び事業者は、必要と認める場合に、適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第 87 条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(契約上の地位等の譲渡)

第 88 条 市及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位、権利又は義務について第三者に対して譲渡、担保権等の設定その他の処分をしてはならない。ただし、市は、その譲渡、担保権等の設定その他の処分が、本事業の公正で安定的な実施と業務の水準の維持を危うくするおそれがあるなどの合理的な理由がなければ、承認を拒まないものとする。

(延滞利息)

第 89 条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)における遅延利息の率により算定した利息を付して(1 年を 365 日として日割り計算)遅延損害金を支払わなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 90 条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、回答、説明、申出、届出、承諾、承認、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除(以下「請求・通知等」という。)は、相手方に対する書面をもって行わなければ

ばならない。かかる書面は本契約に記載された市及び事業者の名称、所在地宛になされるものとする。ただし、事業者の請求・通知等は、代表企業を通じて行うものとし、市の請求・通知等は代表企業に対してのみ行えば事業者全体に対してなされたとみなされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、市及び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。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法（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。
- 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。
- 5 本契約の履行に関して、市及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 6 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

（秘密保持）

第91条 市及び事業者は、本事業において知り得た相手方の秘密（開示の際に秘密であることを明示した事項に限る。）及び本事業に関して知り得た個人情報を、自己の役員・従業員、自己の代理人、コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士等法令上の守秘義務を負う者、株主、事業者に対して融資を行う金融機関、設計受託者、工事請負人、入居者移転支援受託者、維持管理受託者等（以下「自己の役員等」）以外の第三者に漏らし、かかる秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、下記に示す場合は、この限りではない。

（1）裁判所その他の公的機関により開示が命ぜられた場合

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

（3）市が法令等に基づき開示する場合

- 2 市及び事業者は、自己の役員等をして、前項に違反させないようにしなければならない。
- 3 第1項ただし書きの規定にかかわらず、事業者の保有する又は申請中若しくは開発中の特許に関わる秘密については開示してはならない。

（個人情報の取扱い）

第92条 事業者は、本契約による業務を行うため個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律、沼津市個人情報の保護に関する法律施行条例及び別紙12の「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

- 2 市又は事業者が、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報を第三者に提供する場合には、その者に前項の規定と同様の守秘義務を負わせるべく、市又は事業者は、必要な措置を講じるものとする。
- 3 前項の秘密保持義務の対象となる秘密には、本事業において知り得る前に既に知っていたもの及び公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めに帰すべ

き事由によらず公知となったもの、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したもの及び法令等に基づいて開示されたものは含まない。

(準拠法)

第 93 条 本契約は、日本国の法令等に準拠するものとし、日本国の法令等に従って解釈する。

(解釈及び適用)

第 94 条 市及び事業者は、本契約と共に、入札説明書等に定められた事項が適用されることを確認する。

2 本契約と入札説明書等との間又は本事業に関連する書類相互間に齟齬がある場合、本契約、基本協定書、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書、実施方針等質問回答、実施方針等の順に規定が優先する。ただし、提案書において提案された業務の水準が入札説明書等に定められた業務の水準を上回る場合には、その部分に限り、提案書が入札説明書等の規定に優先する。

(管轄裁判所)

第 95 条 本契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第 96 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(本頁以下余白)

別紙 1 事業日程

工区	業務開始日	業務完了日
第 1 工区		
建替整備業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
維持管理業務	令和●年●月●日 ～	令和 26 年 3 月 31 日
第●工区		
入居者移転支援業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
建替整備業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
維持管理業務	令和●年●月●日 ～	令和 26 年 3 月 31 日
第●工区		
入居者移転支援業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
建替整備業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
維持管理業務	令和●年●月●日 ～	令和 26 年 3 月 31 日
第●工区		
入居者移転支援業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
建替整備業務	令和●年●月●日 ～	令和●年●月●日
維持管理業務	令和●年●月●日 ～	令和 26 年 3 月 31 日

別紙 2 設計に関する提出書類（設計図書）

※提案内容により不要となる設計図書は除く。

その他、協議により省略することも可とする。

※提出書類の部数は市の求める部数とする。

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

【建替住棟等の整備】

1 基本設計

(1) 図面

ア 共通図

- ・表紙 ・図面目録 ・案内図 ・基本計画説明図 ・配置図
- ・面積表及び求積図

イ 建築図等

- ・建築計画概要書 ・外構平面図 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図 ・仕上表
- ・各室面積表 ・住戸平面図

ウ 電気設備図等

- ・電気設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図
- ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
- ・各室必要設備諸元表

エ 機械設備図等

- ・機械設備計画概要書 ・外構平面図 ・各設備系統図 ・住戸プロット図
- ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
- ・各室必要設備諸元表

オ 附帯施設図等（駐輪場、ごみ置場等）

- ・外構平面図 ・各設備系統図 ・必要設備諸元表

カ その他市が求める資料

(2) 説明資料

- ・概算工事費計算書
- ・意匠計画書 ・構造計画書 ・ランニングコスト計算書
- ・ユニバーサルデザイン検討書 ・コスト縮減検討書
- ・法的検討書 ・環境対策検討書
- ・採用設備計画比較検討書
- ・近隣対策検討書（必要な電波障害机上検討、日影検討等）
- ・工事計画書（仮設計画、建設計画、工程計画）
- ・その他市が求める資料

(3) 透視図 (鳥瞰図 1 枚、A 2 サイズ、額入り)

2 実施設計

(1) 図面

ア 共通図

- ・表紙 ・図面目録 ・特記仕様書 ・案内図 ・配置図 ・面積表及び求積図
- ・法的説明図 ・工事区分表 ・仮設計画図 ・平均地盤面算定図
- ・敷地高低測量図 ・平面測量図 ・真北測量図

イ 建築設計図

- ・仕上表 ・平面図 ・立面図 ・断面図 ・矩計図 ・詳細図
- ・展開図 ・天井伏図 ・建具表
- ・構造基準図 ・基礎、杭伏図 ・基礎梁伏図 ・各階伏図 ・軸組図
- ・断面リスト ・基礎配筋図 ・各部配筋図 ・鉄骨詳細図
- ・工作物等詳細図

ウ 外構設計図

- ・外構平面図 ・縦横断面図 ・各部詳細図 ・雨水排水計画図 ・植栽図

エ 電気設備設計図 (屋外も含む。)

- ・変電設備図 (機器配置図、系統図)
- ・電灯設備図 (平面図、分電盤図、照明器具図、系統図)
- ・動力配線設備図 (平面図、系統図、制御盤図)
- ・情報通信設備図 (平面図、系統図、端子盤図)
- ・防災防犯設備図 (平面図、系統図、機器図)
- ・テレビ視聴設備図 (平面図、系統図、機器図)
- ・避雷針配線及び取付図
- ・弱電設備図 ・電波障害対策図

オ 機械設備設計図 (屋外も含む。)

- ・給排水衛生設備図 [給排水、給湯、ガス、消火] (屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器リスト)
- ・空調設備図 [換気] (平面図、詳細図、系統図、機器リスト)
- ・エレベーター設備図 (機械室詳細図、かご詳細図、シャフト縦断面図、各部詳細図)

カ 附帯施設設計図

- ・配置図 ・整備図 ・各部詳細図 ・縦横断面図
- ・設備図

キ その他市が求める資料

(2) 工事費内訳明細書 (設計書)

(3) 設計計算書

- ・構造計算書
- ・雨水排水流量計算書

- ・機械設備設計計算書 ・電気設備設計計算書
- ・省エネルギー計画書 ・ランニングコスト計算書 ・建築物環境配慮計画書

(4) 積算調書 (数量計算書)

- ・数量計算書 ・積算根拠図面
- ・検討資料 (採用単価一覧表、見積比較表)

(5) 法令等に基づく所管行政庁への申請書等 (協議書含む。)

(6) 設計説明書等

- ・ユニバーサルデザイン説明書 ・コスト縮減説明書 ・環境対策説明書
- ・リサイクル計画書 ・法的検討書 ・室内空气中化学物質の抑制措置検討書
- ・工事計画書 (仮設計画、建設計画、工程計画)
- ・その他市が求める資料

(7) 透視図

- ・鳥瞰図 1 枚、外観図 1 枚及び内観図又は住戸アイソメ図 1 枚 (A 2 サイズ、額入り)

【既存住棟等の解体・撤去処分】

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

別紙 3 着工時の提出図書

【建替住棟等の整備】

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

*上記2から5までの書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が市に提出・報告する。

【既存住棟等の解体・撤去処分】

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

*上記2から5までの書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が市に提出・報告する。

別紙 4 施工中の提出図書

【建替住棟等の整備】

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

*上記の書類は、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを建設企業が市に提出・報告する。

別紙 5 事業者が付保する保険

1 建替整備業務に係る保険

事業者又は工事請負人は、本事業の事業期間において、最低限、次の条件を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、事業者で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 (第 21 条第 3 項)

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

(2) 第三者賠償責任保険 (第 30 条第 1 項)

保険契約者	事業者又は工事請負人
被保険者	市、事業者及びすべての工事請負人
保険期間	建設業務及び解体・撤去処分業務の業務期間
てん補 限度額	対人 1 名 : 1 億円、1 事故 : 10 億円
	対物 1 事故 : 1 億円
免責事項	免責額 1 事故 : 5 万円以下

(3) 住宅瑕疵担保責任保険 (第 44 条第 5 項)

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

2 維持管理業務に係る保険（第 64 条第 2 項）

事業者又は維持管理受託者は、本事業の維持管理期間において、最低限、次の条件を満たす第三者賠償責任保険に加入するものとする。

保険契約者	事業者又は維持管理受託者	
被保険者	市及び事業者又はすべての維持管理受託者	
保険期間	維持管理業務の業務期間	
てん補	対人	1 名：1 億円、1 事故：10 億円
限度額	対物	1 事故：1 億円
免責事項	免責額 1 事故：3 万円以下	

別紙 6 完成又は完了時の提出書類（完成図書）

【建替住棟等の整備】

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

【既存住棟等の解体・撤去処分】

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

別紙 7 不可抗力による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

対象期間	事業者	市
建替整備業務の業務期間 ・ 第 11 条第 4 項（許認可、届出） ・ 第 19 条第 3 項（設計の変更） ・ 第 29 条第 2 項第 3 号（工事の一時中止） ・ 第 31 条第 1 項（事業者が生じた損害等） ・ 第 45 条第 3 項第 3 号（引渡し日等の変更） ・ 第 75 条第 2 項（保全義務） ・ 第 78 条第 1 項（不可抗力/協議） ・ 第 79 条第 3 項（不可抗力/契約の解除）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、建替整備業務費相当額の 1%までの部分（*1, 3）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、建替整備業務費相当額の 1%を超える部分（*1, 3）
入居移転支援業務の業務期間 ・ 第 53 条第 1 項（費用等の負担） ・ 第 78 条第 1 項（不可抗力/協議） ・ 第 79 条第 3 項（不可抗力/契約の解除）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、入居者移転支援費相当額の 1%までの部分（*1, 3）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、入居者移転支援費相当額の 1%を超える部分（*1, 3）
維持管理業務の業務期間 ・ 第 65 条第 1 項（事業者が生じた損害等） ・ 第 78 条第 1 項（不可抗力/協議） ・ 第 79 条第 3 項（不可抗力/契約の解除）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、各事業年度の維持管理業務費相当額の 1%までの部分（*2, 3）	合理的な範囲の追加費用及び損害額のうち、各事業年度の維持管理業務費相当額の 1%を超える部分（*2, 3）

*1 数次にわたる不可抗力により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち建替整備業務費相当額の 1%から事業者が既に負担した額を差し引いた額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える部分については市が負担するものとする。なお、入居者移転支援業務費についても同様とし、前出の「建替整備業務費」を「入居者移転支援業務費」に置き換えて読むものとする。

*2 数次にわたる不可抗力により事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害額が累積した場合には、これらのうち各事業年度の維持管理費相当額の 1%から事業者が既に負担した額を差し引いた額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える部分については市が負担するものとする。ただし、同一事業年度内に生じた追加費用及び損害のみ累積の対象となる。

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

別紙 8 法令変更による合理的な範囲の追加費用及び損害の負担

法令変更内容	市負担割合	事業者負担割合
本事業に直接関係する法令変更	100%	0%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業及び本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令等で事業者の事業の費用に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない営利法人一般に適用される税制その他の法令等の変更は含まれない。

別紙 9 目的物引渡書

目的物引渡書

令和 年 月 日

沼津市長

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の物件を、沼津市営住宅今沢団地建替事業特定事業契約約款第 43 条の規定に基づき、引き渡します。

事 業 名	沼津市営住宅今沢団地建替事業	
引 渡 場 所	沼津市 今沢 地内	
引 渡 物 件		
引 渡 年 月 日		
立 会 人	市	
	事業者	

[事業者名称] 殿

上記年月日付で、上記の物件の引渡しを受けました。

沼津市長

別紙 10 サービス対価の支払いについて

1 サービス対価の考え方

(1) サービス及びサービス対価の一体不可分性

本事業は、入札説明書に定める事業範囲に係るすべてのサービスを事業者の責任で一体として提供するものであるため、市は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして支払う。

(2) 事業者の債務及び債権（支払請求権）の一体不可分性

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

(3) サービス対価の支払方法

市は、サービス対価として、建替整備業務費（以下「サービス対価 1」という。）と入居者移転支援業務費（以下「サービス対価 2」という。）については、「3-1(1) 支払条件」により、工区毎に一括で支払い、維持管理業務費（以下「サービス対価 3」という。）については、「3-2(1) 支払条件」により、工区毎に維持管理業務の業務開始日から業務完了日まで、四半期毎に支払う。

また、支払いは、代表企業の指定する口座に振込により支払うものとする。

なお、消費税相当額については、支払われるサービス対価に消費税率を乗じた額を、消費税相当額として支払う。

2 サービス対価の構成

(1) サービス対価 1

ア 構成内容

建替整備業務の対価（下記業務の対価の他、建中金利、保険料、その他建替整備業務に関連する初期投資と認められる費用の対価を含む。）

イ 入札説明書に記載の業務

- (ア) 事業計画策定業務(工程、業務水準、実施体制等)
- (イ) 事前調査に関する業務(インフラ整備状況、有害物質等)
- (ウ) 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- (エ) 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務(設計、建設、工事監理等)
- (オ) その他建替整備業務に必要な業務(周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、市財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

(2) サービス対価 2

ア 構成内容

入居者移転支援業務の対価（下記業務の対価の他、入居者移転支援業務に関連する初期投資と認められる費用の対価を含む。）

イ 入札説明書に記載の業務

- (ア) 移転計画の立案
- (イ) 既存住棟からの移転・退去支援業務
- (ウ) 移転対象入居者からの相談対応業務
- (エ) その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

(3) サービス対価 3

ア 構成内容

維持管理業務の対価（下記業務の対価の他、維持管理業務に関連する初期投資と認められる費用の対価を含む。）

イ 入札説明書に記載の業務

- (ア) 建築物及び建築設備点検管理業務
- (イ) 昇降機保守点検管理業務
- (ウ) 消防用設備等点検管理業務
- (エ) 受水槽等清掃・点検管理業務
- (オ) テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）
- (カ) 樹木剪定管理業務
- (キ) 太陽光発電設備点検管理業務
- (ク) 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務
- (ケ) その他管理上で必要な関連業務

3 サービス対価の構成要素ごとの支払条件等

3-1 サービス対価 1 及びサービス対価 2

(1) 支払条件

ア 事業者は、工区毎に、市による完了確認書の交付後、市に請求書を提出することとする。ただし、サービス対価の改定により、変更契約する場合は、当該契約締結以降に請求できるものとする。

イ 市は、請求書受領後 30 日以内にサービス対価を支払う。ただし、請求書に不備がある場合は、この限りではない。

ウ サービス対価 1 及びサービス対価 2 の支払予定は表 1 のとおりである。

表 1 サービス対価 1 及びサービス対価 2 の支払予定表

工区	支払 時期	支払額				
		サービス 対価 1	消費税 相当額	サービス 対価 2	消費税 相当額	合 計 消費税相当額含む
第 1 工区	令和●年●月					
第●工区	令和●年●月					

第●工区	令和●年●月					
第●工区	令和●年●月					

※サービス対価 1 及びサービス対価 2 の支払額及び支払時期は、提案書に基づき記載する。

(2) サービス対価 1 の改定方法

ア 市又は事業者は、建替整備業務の業務期間内で本契約の締結日から 12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により建替整備業務費が不相当となったと認めるときは、相手方に対して建替整備業務費の改定を請求することができる。ただし、建替整備業務の業務期間が 2 か月以上残っていることを条件とする。

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

ウ 変動前工事代金額と変動後工事代金額は、請求のあった日を基準とし、下記の物価変動率に基づき市及び事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。

エ アの規定による請求は、建替整備業務費の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、ア「本契約の締結日」とあるのは「直前のアの規定に基づく建替整備業務費の変更の基準とした日」とするものとする。

○増額スライドの場合

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

○減額スライドの場合

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

S : 増(減)額スライド額

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

P₂ : 変動後の対価として、以下の式により算定される額 (千円未満切捨)

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

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

$$\text{物価変動率(D)} = \frac{\text{請求時で公表されている直近 12 カ月の建設工事費デフレーター^{※2}の平均値}}{\text{入札前 4 カ月間 (令和 5 年 5 月から 8 月まで) の建設工事費デフレーター^{※2}の平均値}}$$

※2 建設工事費デフレーターとは、国土交通省建設統計調査課が毎月公表している「建設工事費デフレーター (住宅建築・非木造 RC)」とする。

なお、2回目以降の対価の改定の場合は、分母の「入札前 4 ヶ月間 (令和 5 年 5 月から 8 月まで)」を「前回請求時で公表されている直近 12 ヶ月」に、分子の「請求時」を「今回請求時」にそれぞれ読み替えるものとする。

オ 特別な要因により事業期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ建替整備業務費が不相当となったときは、市又は事業者は、前アからエの規定によるほか、建替整備業務費の変更を請求することができる。

カ 予期することのできない特別の事情により、事業期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、建替整備業務費が著しく不相当となったときは、市又は事業者は、前アからオの規定にかかわらず、建替整備業務費の変更を請求することができる。

キ オ及びカの場合において、建替整備業務費の変更額については、市及び事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。

ク ウ及びキの協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市がア、オ又はカの請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

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

(3) サービス対価 2 の改定について

サービス対価 2 については、改定を行わない。

3-2 サービス対価 3

市は、サービス対価 3 を工区毎に支払う。なお、サービス対価 3 は、工区毎に、維持管理業務の業務開始日（建替住棟等の引渡し日・所有権移転日の翌日）から発生するものとする。

(1) 支払条件

ア 市は、表 2 の支払い対象期間ごと、事業者から提出される業務報告書を受領した日の翌日から起算して 11 開庁日以内に、当該四半期のサービス対価支払額を通知する。ただし、減額が発生しないときは、通知を省略することができる。

イ 事業者は、市からサービス対価支払額の通知を受けた後又は減額が発生しないときは業務報告書を提出した後、表 2 の支払い対象期間ごと、当該四半期分の請求書を市に提出することとする。

ウ 市は、請求書受領後、サービス対価について、4 月から 6 月分を 8 月、7 月から 9 月分を 11 月、10 月から 12 月分を 2 月、1 月から 3 月分を 5 月に支払うことを基本とする。ただし、請求書に不備がある場合は、この限りではない。

エ サービス対価 3 の支払予定は表 2 のとおりである。

表 2 サービス対価 3 の支払予定表

回	支払対象 期間	支払 時期	支払額					
			第 1 工区	第●工区	第●工区	第●工区	合 計 消費税相当額含む	
			消費税相当額	消費税相当額	消費税相当額	消費税相当額		
1	令和●年●月 ～ 令和●年●月	令和●年 ●月						
2	令和●年●月 ～ 令和●年●月	令和●年 ●月						
3	令和●年●月 ～ 令和●年●月	令和●年 ●月						
4	令和●年●月 ～ 令和●年●月	令和●年 ●月						

※サービス対価 3 の支払額及び支払時期は、提案書に基づき記載する。

(2) サービス対価 3 の改定方法

ア 市又は事業者は、維持管理業務の業務期間内で、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により維持管理業務費が不相当となったと認めたときは、相手方

に対して維持管理業務費の改定を請求することができる。ただし、翌年度以降にサービス対価3の支払いがある場合に限る。

イ 市又は事業者は、アの規定による請求があったときは、変動前業務代金額（維持管理業務費から当該請求時の年度以前の出来形部分に相応する維持管理業務費を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後業務代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前業務代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額が変動前業務代金の1000分の30を超える場合、その差額につき、維持管理業務費の変更に応じなければならない。なお、本改定は、翌年度の4月1日以降のサービス対価3の支払いに反映する。また、本請求は、毎年度9月1日から14日までに行うことができる。

ウ 変動前業務代金額と変動後業務代金額は、請求のあった年度を基準とし、下記の物価変動率に基づき市及び事業者で協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。

エ アの規定による請求は維持管理業務費の変更を行った後再度行うことができる。

オ ウの協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市がアの請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

○増額・減額スライド

$$S_{\text{増・減}} = (P_2 - P_1)$$

S : 増(減)額スライド額

P₁ : 変動前の対価として、契約時の対価^{※1}から、請求時の年度以前における出来形部分に相当する対価を除いた額

P₂ : 変動後の対価として、以下の式により算定される額（千円未満切捨）

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

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

$$\text{物価変動率(D)} = \frac{\text{改定前年度の9月1日時点において公表されている直近12カ月の指標^{※2}の平均値}}{\text{入札前4カ月間（令和5年5月から8月まで）の指標^{※2}の平均値}}$$

※2 指標とは、日本銀行調査統計局が毎月公表している「企業向けサービス価格指数」建物サービス（設備管理）とする。

なお、2回目以降の対価の改定の場合は、分母の「入札前4ヶ月間（令和5年5月から8月まで）」を「前回改定前年度の9月1日時点において公表されている直近12カ月」に、分子の「改定前年度の9月1日時点」を「今回改定前年度の9月1日時点」にそれぞれ読み替えるものとする。

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

別紙 11 モニタリング方法及びサービス対価の減額方法

1 総則

(1) 基本的な考え方

ア モニタリングの基本的考え方

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

イ 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務水準に達していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して改善要求又は改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。事業者が状況を改善することができない場合又は事業者が市の改善勧告に従わない場合は、市は業務に対する対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

(2) 維持すべき業務水準

事業者は、以下のア、イの業務水準を維持する。

ア 市が要求水準書で求める業務水準

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

イ 事業者が提案する業務水準

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

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

(3) モニタリングの手順

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

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

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

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

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

（4）改善要求等の措置方法

ア 改善要求等及び改善・復旧の措置

（ア）改善要求

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

（イ）改善・復旧計画書の作成及び確認

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

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

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

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

（ウ）改善・復旧の措置及び確認

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

（エ）改善勧告

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

イ 支払の減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合又は当該業務不履行等により重大な事象が発生した場合は、市は、当該部分の業務の対価を減額できるものとする。詳細は「3 減額方法」による。

ウ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告後においても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者との協議により、業務不履行等となっ

ている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

エ 契約解除

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

2 モニタリングの方法

(1) 基本的な考え方

モニタリングは、業務水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかを、第 10 条に規定する事業計画に定める各業務の責任者が業務水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者自らにより確認し、市は、その報告に基づき確認を行う。手順は「1 (3) モニタリングの手順」による。

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

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

(2) 書類による確認

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

ア 要求水準等確認計画書・同報告書

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

(ア) 建替整備業務

提出書類	工区毎の提出時期
要求水準等確認計画書	基本設計着手時
要求水準等確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 解体・撤去処分業務の業務完了時 主要な部位の施工後 建設業務の業務完了時 建替整備業務の業務完了時

(イ) 入居者移転支援業務

提出書類	工区毎の提出時期
要求水準等確認計画書	業務着手時
要求水準等確認報告書	移転説明会等終了時 移転先の調整・決定終了時 移転契約手続きに関する説明会終了時 移転・退去日の調整終了時 入居者移転支援業務の業務完了時

(ウ) 維持管理業務

提出書類	工区毎の提出時期
要求水準等確認計画書	業務着手時
要求水準等確認報告書	業務開始後、毎月

イ 各提出書類

(ア) 全般

提出書類	工区毎の提出時期
事業計画書	本契約の成立後 10 日以内
全体スケジュール表	本契約の成立後 10 日以内
コスト管理計画書	基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設業務の業務開始前）、建設業務途中の毎事業年度末 建設業務の業務完了時の 3 か月前

(イ) 建替整備業務

提出書類	工区毎の提出時期
事前調査計画書	事前調査着手前
事前調査報告書	事前調査終了時
解体計画書	解体・撤去処分業務の業務開始前

解体報告書	解体・撤去処分業務の業務完了後
設計の詳細工程表	基本設計着手時
設計の進捗状況及び要求水準確認書	当該月の翌月第7開庁日まで
基本設計図書	基本設計終了時
実施設計図書	実施設計終了時
完成予想図（透視図）	実施設計がほぼ終了する段階
施工計画書	各部位の施工前
施工報告書	各部位の施工後
工事監理に関する記録	工事着手後から工事終了時まで、毎月
完成図書	各工区の建設業務の業務完了時

(ウ) 入居者移転支援業務

提出書類	工区毎の提出時期
入居者移転支援業務計画書	入居者移転支援業務の業務開始日前
移転計画	事前説明会の開催前
事前説明会の出席者名簿、議事録	事前説明会の開催後
出席者名簿、議事録	移転説明会の開催後
移転先調整結果	移転可能日の5か月前まで
出席者名簿、議事録	移転契約手続きに関する説明会の開催後
入居契約書類	移転可能日の1か月前まで
入居手続き書類	敷金の納付が確認された後、速やかに提出（敷金の納付が不要な場合は契約書類提出後）
移転完了時に必要な書類等	移転・退去完了現場確認後
業務報告書	工区毎の入居者移転支援業務完了時

(エ) 維持管理業務

提出書類	提出時期
基本業務計画書	工区毎の維持管理業務の業務開始 30 日前まで
年度業務計画書	次年度の維持管理業務の業務開始 30 日前まで（供用開始初年度は維持管理業務開始 30 日前まで）
業務報告書（業務実施状況、問題の発生状況及びそれらの対応について）	当該月の翌月第7開庁日まで

(3) 定例会議

事業者は、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を原則月に1回開催する。

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

(4) 中間検査

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

ア 業務水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合

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

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

(5) 実地における確認

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

事業者は市の実地における確認に必要な協力（及び立会い）を行う。

3 減額方法

(1) 基本的な考え方

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合又は当該業務不履行等により重大な事象が発生した場合は、市は、当該部分の業務について、減額ポイントを付与する。

付与された減額ポイントを四半期毎に合算し、減額ポイントが一定値に達した場合には、サービス対価の減額を行う。

(2) 減額ポイントの対象

減額ポイントの対象は、下表の「支払区分」に応じた「対象となる業務」とする。

支払区分	対象となる業務
維持管理業務費	①建築物及び建築設備点検管理費
	②昇降機保守点検管理費
	③消防用設備等点検管理費
	④受水槽等清掃・点検管理費
	⑤テレビ電波受信障害対策施設点検管理費（設置した場合）

	⑥樹木剪定管理費
	⑦太陽光発電設備点検管理費
	⑧長期修繕計画の作成・事業終了時に係る業務費
	⑨その他管理上で必要な関連業務

(3) 減額の対象となる事象

ア 重大な事象

(ア) 人命に多大な影響を及ぼす場合

(イ) 建替住棟等の全部又は主たる部分が利用できない場合

(ウ) 周辺環境や周辺住宅、施設等に重大な影響を及ぼしている場合

(エ) その他業務の未実施、法令違反、虚偽報告等、著しく不誠実と市が判断する場合

イ 重大な事象以外の事象

(ア) 入居者が建替住棟等を利用はできるが、明らかにサービスの低下が認められる場合

(イ) 業務遂行や報告、連絡・確認等の不備による場合

(4) 減額ポイント

減額ポイントの値は以下のとおりとする。

重大な事象については、事象が発生した時点、重大な事象以外の事象については、改善勧告を講じても、なお達成されていないことが明らかになった時点で、減額ポイントを付与する。

また、同一支払対象期間内（四半期毎）に同じ原因で業務水準を達成しない場合（複数回発生の場合）に付与するポイントは、減額ポイントに再発回数を乗じた数値とする。

事象の区分		減額ポイント
重大な事象	人命に多大な影響を及ぼす場合	100 ポイント
	建替住棟等の全部又は主たる部分が利用できない場合	50 ポイント
	周辺環境や周辺住宅、施設等に重大な影響を及ぼしている場合	30 ポイント
	その他業務の未実施、法令違反、虚偽報告等、著しく不誠実と市が判断する場合	20 ポイント
重大な事象以外の事象		5 ポイント

(5) 減額の支払額への反映

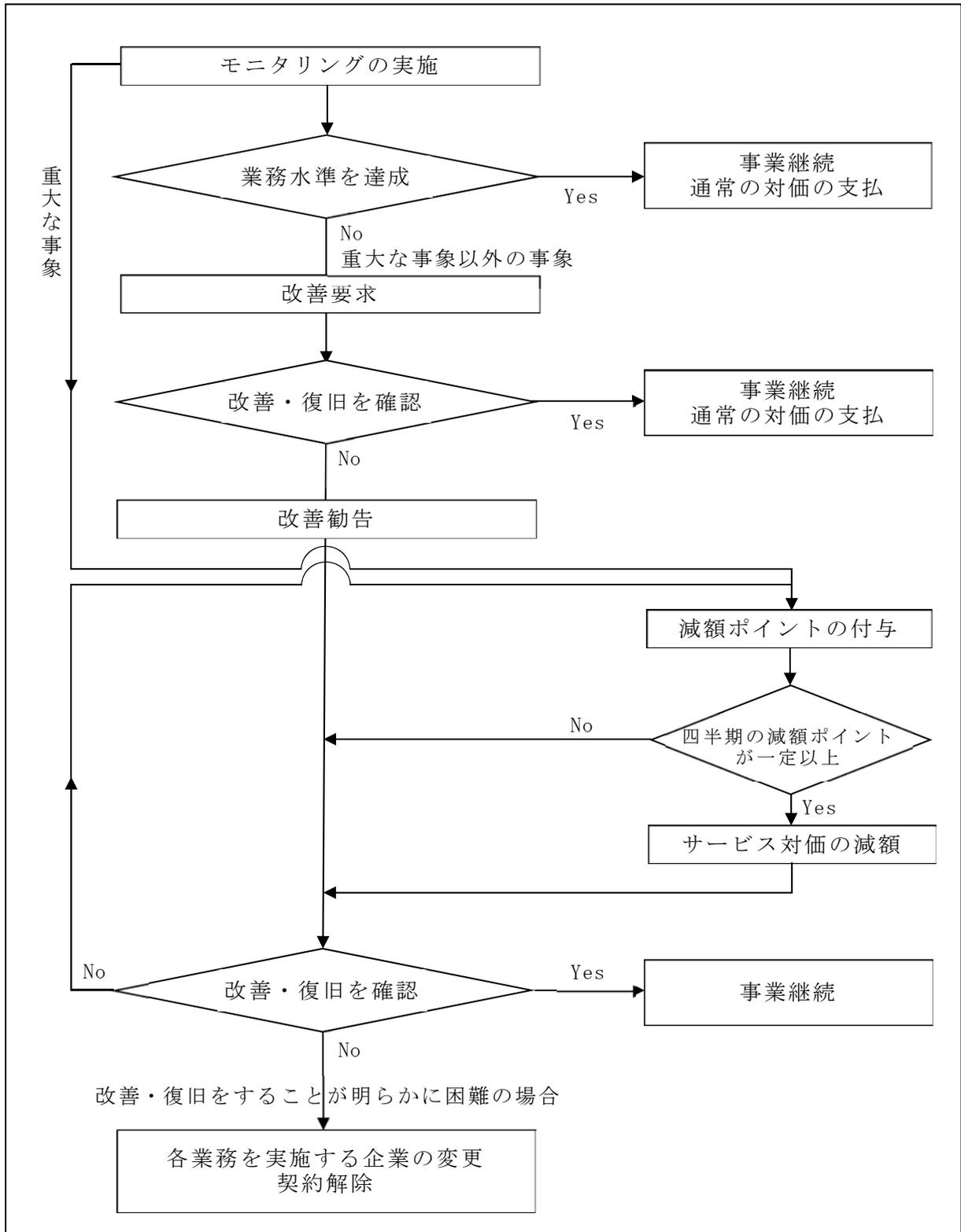
市は、モニタリングの結果、減額ポイントを付与する場合には、事業者に減額ポイントの数値を通知する。サービス対価の支払いに際しては、四半期毎に減額ポイントを合算し、次表に従って、対象となる業務毎のサービス対価に、該当する減額割合を乗じて減額を算定する。

四半期毎の減額ポイントの合計	サービス対価の減額割合
100ポイント以上	100%
60～100ポイント未満	1ポイントにつき0.6%減額
20～60ポイント未満	1ポイントにつき0.3%減額
20ポイント未満	0%

当該四半期に合算した減額ポイントは当該四半期の減額ポイントにのみ用いるものとし、次の期間に持ち越さない。

事業者は、必要に応じ、減額ポイントの付与の対象となった業務について、市に対し事情説明を行うことができるほか、減額について異議がある場合には、市に申立てを行うことができる。

<参考>本事業における維持管理業務のサービス対価の減額フロー



別紙 12 個人情報取扱特記事項

第1 基本的事項

受託者は、個人情報保護の重要性を認識し、この契約による業務（以下「業務」という。）の処理上知り得た個人情報（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項に規定する特定個人情報を含む。以下同じ。）については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）その他関係法令を遵守し、個人の権利及び利益を侵害することのないよう適正に取り扱わなければならない。

第2 責任体制の整備

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

- 2 受託者は、個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）を特定し、あらかじめ書面により、委託者に報告しなければならない。その特定した作業場所を変更しようとするときも、同様とする。
- 3 受託者は、委託者が承諾したときを除き、個人情報を作業場所から持ち出してはならない。
- 4 受託者は、個人情報を運搬するときは、その方法（以下「運搬方法」という。）を特定し、あらかじめ書面により、委託者に報告しなければならない。その特定した運搬方法を変更しようとするときも、同様とする。

第3 個人情報を取り扱う従業者の明確化

受託者は、業務における個人情報の取り扱いの責任者及び業務従事者を定め、あらかじめ書面により、委託者に報告しなければならない。責任者及び業務従事者を変更するときも、同様とする。

- 2 責任者は、本件特記事項に定める事項を適切に実施するよう業務従事者を監督しなければならない。
- 3 業務従事者は、責任者の指示に従い、本件特記事項に定める事項を遵守しなければならない。

第4 教育の実施

受託者は、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、本件特記事項において遵守すべき事項その他業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、責任者及び業務従事者に対して実施しなければならない。

第5 秘密の保持

受託者は、業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を他の者に漏らしてはならない。業務完了後又は契約解除後も同様とする。

- 2 受託者は、業務に関わる責任者及び業務従事者に対して、秘密保持に関する誓約書を提出させなければならない。

第6 派遣労働者等の利用時の措置

受託者は、業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせるときは、正社員以外の労働者にこの契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

- 2 受託者は、委託者に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

第7 再委託等の禁止等

受託者は、個人情報の取り扱いを自ら行うこととし、他の者にこれを取り扱わせ、又は業務を他に委託（以下「再委託等」という。）してはならない。ただし、書面による委託者の承諾を得たときはこの限りではない。

- 2 受託者は、前項ただし書の規定による承諾を得ようとするときは、あらかじめ次に掲げる項目を記載した書面を委託者に提出しなければならない。

- (1) 再委託等を行う業務の内容
- (2) 再委託等で取り扱う個人情報
- (3) 再委託等の期間
- (4) 再委託等が必要な理由
- (5) 再委託等の相手方（名称、代表者、所在地、連絡先）
- (6) 再委託等の相手方における責任体制並びに責任者及び業務従事者
- (7) 再委託等の相手方に求める個人情報保護措置の内容（契約書等に規定されたものの写し）
- (8) 再委託等の相手方の監督方法
- (9) 再委託等にかかる金額

- 3 受託者は、第1項ただし書の規定による承諾を得たときは、再委託等の相手方にこの契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、委託者に対して再委託等の相手方による個人情報の取り扱いに関する責任を負うものとする。なお、再委託等の相手方が受託者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。）である場合も同様とする。

- 4 受託者は、再委託等を行う際には、再委託等の相手方に対する監督及び個人情報の安全管理の方法について具体的に規定しなければならない。

- 5 受託者は、再委託等したときは、その履行を管理監督するとともに、委託者の求めに応じて、その状況等を委託者に報告しなければならない。

- 6 再委託等した事務をさらに委託すること（以下「再々委託等」という。）は、原則として認めない。ただし、やむを得ない理由により再々委託等が必要となるときには、第2項の規定を準用する。

7 受託者は、委託者の承諾を得て再々委託等を行うときであっても、委託者に対して個人情報の取り扱いに関する責任を負うものとする。

第8 収集の制限

受託者は、業務を処理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、目的を達成するために必要最小限の範囲で、適法かつ適正な方法により取得しなければならない。

第9 目的外利用及び提供の禁止

受託者は、委託者の指示又は承諾があるときを除き、業務の履行により知り得た個人情報をこの契約の目的以外に利用し、又は他の者に提供してはならない。

第10 複写又は複製の禁止

受託者は、委託者の承諾があるときを除き、業務を処理するため委託者から提供された個人情報を複写し、又は複製してはならない。

第11 個人情報の安全管理

受託者は、業務を処理するため収集、作成した個人情報又は委託者から提供された資料に記録された個人情報を漏えい、紛失、き損又は滅失（以下「漏えい等」という。）することのないよう、当該個人情報の安全な管理に努めなければならない。

- 2 受託者は、委託者から業務を処理するために利用する個人情報の引渡しを受けたときは、委託者に受領書を提出しなければならない。
- 3 受託者は、業務従事者に対し、身分証明書を常時携帯させるとともに、事業者名を明記した名札等を着用させて業務に従事させなければならない。
- 4 受託者は、業務を処理するために使用するパソコンや記録媒体（以下「パソコン等」という。）を台帳で管理するものとし、委託者が承諾したときを除き、当該パソコン等を作業場所から持ち出してはならない。
- 5 受託者は、業務を処理するために、作業場所に私用パソコン、私用記録媒体その他の私用物等を持ち込んで使用してはならない。
- 6 受託者は、パソコン等に、個人情報の漏えい等につながるおそれがある業務に関係のないアプリケーションをインストールしてはならない。
- 7 受託者は、個人情報を秘匿性等その内容に応じて、次の各号の定めるところにより管理しなければならない。
 - (1) 個人情報は、金庫、施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室等に保管しなければならない。
 - (2) 個人情報を電子データとして保存又は持ち出すときは、暗号化処理又はこれと同等以上の保護措置をとらなければならない。

- (3) 個人情報電子データで保管するとき、当該データが記録された記録媒体及びそのバックアップデータの保管状況並びに記録された個人情報の正確性について、定期的に点検しなければならない。
- (4) 個人情報を管理するための台帳を整備し、個人情報の受渡し、使用、複写又は複製、保管、廃棄等の取り扱いの状況、年月日及び担当者を記録しなければならない。

第12 業務完了後等の個人情報の返還、廃棄又は消去

受託者は、業務を処理するために委託者から引き渡され、又は受託者自ら作成し若しくは取得した個人情報について、業務完了時又は契約が解除されたときに、委託者の指示に基づいて返還、廃棄又は消去しなければならない。

- 2 受託者は、個人情報を廃棄するときには、記録媒体を物理的に破壊する等当該個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。
- 3 受託者は、パソコン等に記録された個人情報を消去するときには、データ消去用ソフトウェア等を使用し、通常の方法では当該個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。
- 4 受託者は、個人情報を廃棄又は消去したときは、完全に廃棄又は消去した旨の証明書（情報項目、媒体名、数量、廃棄又は消去の方法、責任者、立会者、廃棄又は消去の年月日が記載された書面）を委託者に提出しなければならない。
- 5 受託者は、廃棄又は消去に際し、委託者から立会いを求められたときはこれに応じなければならない。

第13 報告等

受託者は、業務の処理に伴う個人情報の取り扱いの状況について、委託者に定期的に報告を行うものとする。

- 2 前項の規定によるもののほか、委託者は、業務の履行に際し必要があるときは、受託者に業務の処理に伴う個人情報の取り扱いの状況を報告させることができる。

第14 監査及び検査等

委託者は、業務の処理に伴う個人情報の取り扱いについて、本件特記事項の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうかを確認するため、受託者及び再委託、再々委託の相手方（以下「受託者等」という。）に対し、監査又は検査を行うことができる。

- 2 前項の規定による監査又は検査の結果、受託者等は、委託者から改善等を指示されたときは、その指示に従わなければならない。

第15 漏えい等事故発生時の受託者の責任と対応

受託者は、業務の処理に関して個人情報の漏えい等があったときは、当該漏えい等に係る個人情報の内容、数量、発生場所、発生状況等を書面により委託者に直ちに報

告し、その指示に従わなければならない。業務が完了し、又は契約を解除された後においても同様とする。

- 2 受託者は、前項の漏えい等があったときには、直ちに被害を最小限にするための措置を講ずるとともに、前項の指示に基づいて、当該漏えい等に係る事実関係を当該漏えい等のあった個人情報の本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態にする等の措置を講ずるものとする。
- 3 受託者は、委託者と協議の上、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り当該漏えい等に係る事実関係、発生原因及び再発防止策の公表に努めなければならない。

第 16 契約の解除

委託者は、受託者が本件特記事項に定める義務を果たさないときは、業務の全部又は一部を解除することができるものとする。

- 2 受託者は、前項の規定に基づく契約の解除により損害を被ったときにおいても、委託者にその損害の賠償を求めることはできない。

第 17 損害賠償

受託者は、本件特記事項に定める義務に違反し、若しくは怠ったことにより委託者が損害を被ったときには、委託者にその損害を賠償しなければならない。業務が完了し、又は契約を解除された後においても同様とする。