寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業

特定事業契約書（案）

平成 26 年 10 月 3 日

寝屋川市

寝屋川市営住宅再編整備第１期建替事業 特定事業契約書

１　事業名　　寝屋川市営住宅再編整備第１期建替事業

２　事業場所　　寝屋川市明和一丁目、明和二丁目、高柳二丁目、打上南町、高倉一丁目、高倉二丁目

３　事業期間　　自　本契約締結を承認する旨の寝屋川市議会の議決を通知した日

至　下記の全てが完了した日

建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続及び本移転

活用用地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手続

４　契約金額　　市営住宅等整備に係る対価　　金●，●●●，●●●，●●●円

（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額●●，●●●，●●●円を含む。）

活用用地の対価　　金●，●●●，●●●，●●●円

内訳
- 活用用地－１　　金●，●●●，●●●，●●●円
- 活用用地－２　　金●，●●●，●●●，●●●円
- 活用用地－３　　金●，●●●，●●●，●●●円

５　契約保証金　　（市営住宅等整備に係る契約保証金）

事業契約条項第 83 条に定める保証を付すものとする。

（活用用地の所有権移転に係る保証金）

事業契約条項第 63 条第２項に定める下記の保証金を付すものとする。

活用用地－１　　金●●●，●●●，●●●円

活用用地－２　　金●●●，●●●，●●●円

活用用地－３　　金●●●，●●●，●●●円

上記の事業について、寝屋川市と●●、●●、●●、●●、●●及び●●（以下、これらの法人を合わせて「PFI 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。

PFI 事業者のうち、代表企業は●●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 条の規定による寝屋川市議会（以下「市議会」という。）の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結を証とするため、本書２通を作成し、記名押印の上、市及び PFI 事業者の代表企業である●●が各１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

寝屋川市本町１番１号
寝屋川市
上記代表者　市長　馬　場　好　弘

PFI 事業者
（設計企業）
所在地
商号又は名称
代表者名

（建設企業）
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

（用地活用企業）
所在地
商号又は名称
代表者名

（跡地活用企業）
所在地
商号又は名称
代表者名

寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業

特定事業契約条項

前文

寝屋川市（以下「市」という。）は、昭和 30 年代から昭和 40 年代に建設され、老朽化が進む市営明和住宅及び高柳住宅の建替え等を進めている。また、明和・打上新町・小路北町第２の３つの自治会では、第二京阪道路の開通を機に、地元住民や関係者が主体となって集まり勉強会を実施するなど、地元主体のまちづくりに向けた取組みが積極的に行われている。

市は、平成 25 年３月、明和住宅を含む周辺エリアを「ふるさとリーサム地区」と総称し、「ふるさとリーサム地区　まちづくり整備計画（案)」を公表した。

当該整備計画（案）において、明和住宅を中心とする「団地再生エリア」は、優先的にまちづくりを推進するエリアと位置付けている。

明和住宅等の建替えを主とする本事業は、「ふるさとリーサム地区」のまちづくりを推進するための第１期事業であり、第２期事業以降の当該地区のまちづくりにとって極めて重要な事業となるものである。

市は、本事業の実施にあたって、地域のまちづくりとの連携をはじめ、総合的なまちづくりを推進するとともに、民間活力の活用による再編整備を目指している。そのため、市は、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）に基づき、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、用地活用業務、教育センター廃止後の跡地活用業務（それぞれ第１条（定義）で定義する。以下同じ。）からなる事業を●●、●●、●●、●●、●●及び●●（以下これらの企業を合わせて「PFI 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。

PFI 事業者のうち、代表企業は●●とする。

市は、本事業の入札説明書等に従い入札を実施し、PFI 事業者を落札者として決定し、これを受けて PFI 事業者は、本事業を共同して進めるものとし、市と PFI 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 PFI 事業者は、本契約とともに、入札説明書等及び提案書に定める事項が適用されることを確認する。

なお、市と PFI 事業者は、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、PFI 事業者の構成企業は、各構成企業が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、次のとおりとする。

⑴　「本事業」とは、寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業のことであり、PFI 事業者が実施する別紙１記載の範囲の事業をいう。

⑵　「本契約」とは、本事業の実施について、市と PFI 事業者との間で締結する寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業 特定事業契約をいう。

⑶　「構成企業」とは、PFI 事業者を構成する企業をいう。

⑷　「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して、平成 26 年 10 月３日に市が公表した入札公告、入札説明書、要求水準書（添付資料を含む。）、落札者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう。

⑸　「提案書」とは、PFI 事業者が入札説明書等によって指定された様式に従い作成し、市に提出した別紙２記載の書類及びその他本事業の入札に関し PFI 事業者が市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。

⑹　「PFI 事業者提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。

⑺　「事業用地」とは、別紙３記載の本事業の実施予定地をいう。

⑻　「既存住宅」とは、事業用地に現存する明和住宅及び高柳住宅並びにそれらの付帯施設をいう。

⑼　「建替住宅」とは、本契約に基づき PFI 事業者が建設する事業用地内の新たな市営住宅及び付帯施設等をいう。

⑽　「付帯施設等」とは、建替住宅に付帯する別紙４記載の付帯施設等をいう。

⑾　「市営住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。

⑿　「本件公園」とは、明和住宅（南）に隣接する宮池を埋立て整備する防災機能を有する公園をいう。

⒀　「活用用地」とは、別紙３記載の事業用地のうち活用用地-１、活用用地-２、活用用地-３を総称し、市が PFI 事業者に所有権を移転し、PFI 事業者が民間施設等を整備する土地をいう。

⒁　「活用用地-１」とは、別紙３記載の事業用地のうち、寝屋川市打上南町（約 1.09ha）の活用用地をいう。

⒂　「活用用地-２」とは、別紙３記載の事業用地のうち、寝屋川市明和二丁目（約 0.18ha）の活用用地をいう。

⒃　「活用用地-３」とは、別紙３記載の事業用地のうち、寝屋川市明和二丁目（約 0.12ha）の活用用地をいう。

⒄　「跡地活用用地」とは、別紙３記載の事業用地のうち、教育センター廃止後の跡地で本館があった東側部分をいい、体育館のある西側部分とは別紙３記載の図により区別される土地をいう。

⒅　「民間施設等」とは、本事業において活用用地及び跡地活用用地に PFI 事業者が整備する住宅や施設等をいう。

⑲　「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施設等の建築工事は、建築基準法第７条第５項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。

⑳　「工事期間」とは、本件工事着工の日から、市により本件工事の完成確認書が交付される日までの期間をいう。

㉑　「本件工事」とは、既存住宅、教育センター本館・体育館及びいきいき文化センター旧館の解体除却工事、本件公園の工事（宮池の埋立て工事を含む）、明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁工事並びに建替住宅の建設工事をいう。

㉒　「市営住宅等整備業務」とは、別紙１（１）記載の各業務を総称したものをいう。

㉓　「市営住宅等整備費」とは、市営住宅等整備業務に係る対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。

㉔　「入居者移転支援業務」とは、別紙１（２）記載の各業務を総称したものをいう。

㉕　「入居者移転支援実費」とは、入居者移転支援業務のうちの PFI 事業者が事業期間中に支払う入居者移転に要する費用をいい、以下の項目をいう。

・高柳住宅から民間借家等へ仮移転する入居者（４戸のみ）移転に要する費用

・仮住居の家賃の支払いに要する費用

・建替住宅等へ移転する入居者（明和住宅 181 戸、高柳住宅４戸）の移転に要する費用

㉖　「入居者移転支援業務費」とは、市営住宅等整備業務に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務に要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。

㉗　「用地活用業務」とは、別紙１（３）記載の各業務を総称したものをいう。

㉘　「活用用地の対価」とは、活用用地の売買の対価として PFI 事業者が市に支払う本契約に規定する金額をいう。

㉙　「跡地活用業務」とは、別紙１（４）記載の各業務を総称したものをいう。

㉑　「市営住宅等整備業務に係る対価」とは、市営住宅等整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。

㉛　「代表企業」とは、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、本契約で規定する手続きを行い、次の㉜で定める建設企業に限るものとする。

㉜　「建設企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、市営住宅等整備業務（設計及び工事監理を除く）を担当する●●をいう。

㉝　「設計企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、市営住宅等整備業務の設計を担当する●●をいう。

㉞　「工事監理企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、市営住宅等整備業務の工事監理を担当する●●をいう。

㉟　「入居者移転支援企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●●をいう。

㊱　「用地活用企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、用地活用業務を担当する●●をいう。

㊲　「跡地活用企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、跡地活用業務を担当する●●をいう。

(38) 「仮移転」とは、既存住宅の入居者が市営住宅等整備業務期間中、民間借家等へ仮移転することをいう。

(39) 「仮住居」とは、市営住宅等整備業務期間中、仮移転者が居住する民間借家等をいう。

(40) 「仮移転者」とは、高柳住宅から民間借家等へ仮移転する入居者（４戸のみ）をいう。

(41) 「仮移転等支援業務期間」とは、契約締結日から、仮移転者が、事業期間中、退去又は仮移転する仮住居への移転が終了するまでの期間をいい、別紙５記載の６ヶ月を期限とする。

(42) 「仮住居賃貸借期間」とは、各仮移転者について仮移転終了から別紙５記載の本移転終了期限までとする。

(43) 「本移転可能日」とは、別紙５記載の建替住宅への本移転可能日として規定される日をいう。

(44) 「賃貸借契約」とは、仮移転者、賃貸人、賃貸借契約の当事者となる構成企業、仲介業者で締結する仮住居の賃貸借に関する契約（第三者所有の仮住居についてPFI事業者または構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸借契約を含む。）のことをいう。

(45) 「賃貸人」とは、仮住居の賃貸人（第三者所有の仮住居についてPFI事業者または構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸人を含む）をいう。

(46) 「本移転」とは、既存住宅の入居者が、建替住宅等へ移転することをいう。

(47) 「本移転者」とは、建替住宅等へ移転する入居者（明和住宅181戸、高柳住宅４戸）をいう。

※上記本移転者数は、平成26年８月31日現在の予定数であり、本業務実施時点で本移転者数が変動する可能性がある。

(48) 「本移転期間」とは、本移転可能日から本移転終了期限までとする。

(49) 「本移転終了期限」とは、本移転可能日の４ヶ月後の日をいう。

(50) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及びPFI事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。

(51) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

(52) 「暴力団」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成３年法律第77号）第２条第２号に規定する暴力団をいう。

(53) 「暴力団員」とは、「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６号に規定する暴力団員をいう。

(54) 「暴力団密接関係者」とは、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして「寝屋川市暴力団排除条例」（平成25年条例第20号）第２条第５号に規定する者をいう。

第２章　総　　則

（目的）

第２条　本契約は、本事業における市、PFI 事業者及びその構成企業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　PFI 事業者は、本事業を、本契約、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　本契約、入札説明書等及び提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、提案書とする。但し、提案書と本契約又は入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約又は入札説明書等に記載された要求水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。

３　各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を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ものとする。

４　特定事業契約締結後、構成企業が別紙１に規定する業務を履行することが困難になった場合、他の構成企業が当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。

５　前項の場合において、PFI 事業者は、業務の履行を確保するため、市の承諾を得て当該構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することができるものとする。また、市は、PFI 事業者に対し、本事業の継続のための合理的な措置として、当該構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を PFI 事業者の構成企業として追加することを求めることができる。

６　PFI 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「入札参加者の共通の資格要件」の「ス」、「セ」及び「ソ」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請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、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うえで、市に報告しなければならない。

７　PFI 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、市の定める様式による、当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求し、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、その第三者からも市の定める様式による当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求させ、PFI 事業者に提出させることを約定しなければならず、かつ、当該約定に従

って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならない。

8　各構成企業は、担当する業務によって生じた債務を負い、他の構成企業は他が担当する業務によって生じた債務について相互に連帯して債務を負わない。

（本事業の概要）

第４条　本事業は、別紙１記載の事業範囲に属する市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、用地活用業務、跡地活用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、次の各号に掲げるとおりとする。

⑴　PFI 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。

⑵　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙５記載の事業日程、第 20 条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第 13 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、市営住宅等整備業務を行い、第 28 条（市による完成確認書の交付）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し、建替住宅等、本件公園並びに明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁を引き渡すものとする。

⑶　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、活用用地を市より取得し、民間施設等の整備を行う。

⑷　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、跡地活用用地を市より賃借し、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、民間施設等の整備を行う。

⑸　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙５記載の事業日程及び第 34 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い、入居者移転支援業務を行う。

（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。

（PFI 事業者の資金計画）

第６条　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、すべて PFI 事業者の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達は PFI 事業者の責任においてなすものとする。

（許認可及び届出）

第７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、PFI 事業者が自らの責任と費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についても PFI 事業者が自らの責任と費用負担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　PFI 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許認可を証明する書面の写しを提出して事後報告を行うものとする。

3　市は、PFI 事業者からの要請がある場合、PFI 事業者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PFI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　PFI事業者は、市からの要請がある場合は、市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必要とする事項について協力するものとする。

（建設に伴う各種調査）

第８条　PFI事業者は、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合は、その内容を市に通知するものとし、その誤りによってPFI事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について市と協議する。

2　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、PFI事業者が必要な調査等（第３項に定める。以下本項において同じ。）を行わず、又はPFI事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用はPFI事業者が負担する。

3　PFI事業者は、建替住宅の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅に関するアスベスト含有材の調査、その他の調査及び本件公園の整備工事、明和住宅11号棟西側の市有地の造成・擁壁設置工事に必要な測量調査、地質調査、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、PFI事業者は調査等を行う場合、市に事前に連絡するものとし、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、市に提出して、その確認を受けなければならない。

4　PFI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を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PFI事業者は、その対応につき協議するものとする。

5　事業用地における事前に予期することができない地質障害、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合理的な範囲で市が負担する。ただし、PFI事業者が必要な調査等を行わず、又はPFI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、当該地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用はPFI事業者が負担する。

（建設に伴う近隣対策）

第９条　PFI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につき説明を行い、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、PFI事業者が行う説明に協力するものとする。

2　PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、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、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、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。近隣対策の実施について、PFI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　PFI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、PFI 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、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

4　近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、PFI 事業者が別紙５記載の事業日程の変更を請求した場合は、市及び PFI 事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙５記載の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、同日程を変更するものとする。

5　近隣対策の費用及び損害（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、PFI 事業者が負担するものとする。ただし、PFI 事業者の責によらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI 事業者に生じた費用及び損害については、市が合理的な範囲で当該費用を負担する。

第３章　事業用地等の貸与

（事業用地等の貸与）

第 10 条　市は、PFI 事業者に対して、事業用地（活用用地は所有権移転前に限る。）を無償で貸付けるものとする。

２　市は、PFI 事業者に対して、既存住宅を無償で貸付けるものとする。

（使用の目的）

第 11 条　PFI 事業者は、本事業の目的以外で事業用地を使用してはならない。

２　PFI 事業者は、入居者移転支援業務の目的以外で既存住宅の貸与された部分を使用してはならない。

３　PFI 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。

（貸与期間）

第 12 条　市営住宅整備用地の貸与期間は、同用地上の既存住宅の解体除却工事着工の日から別紙５記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までとする。

２　市営住宅整備用地以外の事業用地の貸与期間は、本件工事着工の日から、別紙５記載の各事業用地の所有権移転・引渡し日までとする。

第４章　建替住宅等の設計

（設計）

第 13 条　建替住宅、本件公園、明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事（以下「建替住宅等」という。）の設計は、PFI 事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等の設計に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業に対して行えば足りるものとする。

2　PFI 事業者は、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、自らの責任と費用負担において、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。PFI 事業者は、建替住宅等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。

3　PFI 事業者は、本契約締結後速やかに、建替住宅等の基本設計を開始し、設計着手前に提出して市の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙７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、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には PFI 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 15 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

4　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で設計企業に管理技術者を配置させ、設計着手日までにその氏名等の必要な事項を市へ通知しなければならない。

5　PFI 事業者は、前項による市の確認後速やかに、建替住宅等の実施設計を開始し、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、実施設計完了時に、別紙８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、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には PFI 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 15 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

6　PFI 事業者は、建替住宅等の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、PFI 事業者は、当該第三者が建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託させてはならない。

7　PFI 事業者は、前項の者が建替住宅等の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、PFI 事業者は、当該第三者が建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託させてはならない。

8　前２項に記載の第三者への請負又は委託はすべて PFI 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、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

9　市は、建替住宅等の設計の状況について、随時 PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。

10　市は、第３項の図書が入札説明書等又は提案書に反し、又は第５項の図書が入札説明書等、提案書又は基本設計に反する場合、PFI 事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、PFI 事業者はこれに従い自らの責任と費用負担をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。

11　前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

12　市は、第３項及び第５項の図書を PFI 事業者から受領したこと、PFI 事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第９項の報告を受けたこと並びに第１項及び第 10 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。

（設計条件の変更）

第 14 条　PFI 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した建替住宅等の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、入札説明書等又は提案書に記載した設計条件の変更を PFI 事業者に求めることができる。この場合、PFI 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　PFI 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い建替住宅等の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 PFI 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増加費用相当分を第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の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 57 条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第 60 条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

（設計の変更）

第 15 条　市は、必要があると認める場合、建替住宅等の設計変更を PFI 事業者に対して求めることができる。PFI 事業者は、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に変更内容に関する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又は PFI 事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を PFI 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 PFI 事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、PFI 事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。

3　市の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により PFI 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増加費用相当分を第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が PFI 事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は PFI 事業者の調査の誤り又は不足による場合は、PFI 事業者が当該費用を負担する。また、市の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第 57 条（不可抗力による損害等）又は第 60 条（法令変更による追加費用）の規定に従う。

4　PFI 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、建替住宅等の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 PFI 事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅等の設計変更を行う場合、当該変更により PFI 事業者に追加的な費用が発生したときは、PFI 事業者が当該費用を負担するものとする。

第５章　建替住宅の建設

（既存住宅等の解体除却）

第 16 条　既存住宅、いきいき文化センター旧館並びに教育センター本館及び体育館（以下「既存住宅等」という。）の解体除却は、PFI 事業者のうち建設企業が担当し、既存住宅等の解体除却に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

２　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等を解体の上、除却するものとする。PFI 事業者は、既存住宅の入居者が仮移転等によりすべて移転したことについて、市の確認を受けるまでは、既存住宅の解体除却の作業に着手することはできない。PFI 事業者は、既存住宅等の解体除却の作業着手にあたり、事前に市の確認を受けなければならない。

３　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で建設企業に現場代理人及び監理技術者を専任で配置させ、工事着手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。（第 19 条（建設）も同じ。）

４　第２項の場合において、PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、市の指示に従うものとする。

５　PFI 事業者は、既存住宅等の解体除却の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他適用される法令を遵守するものとする。

（着工時の現況調査）

第 17 条　PFI 事業者は前条の規定に従い、既存住宅等を解体除却し、建替住宅の建設工事に着手できるようになった時点で、事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。

（既存住宅等の瑕疵）

第 18 条　市が PFI 事業者に開示した既存住宅等に関する資料（以下、本条において「開示資料」という。）において、既存住宅等に判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、PFI 事業者は、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法について予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して PFI 事業者に発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、PFI 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　前項所定の物質以外で既存住宅等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅等の解体除却工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め市の承諾を得た方法に従った措置がなされた

場合に限り、市は、当該措置に起因してPFI事業者に発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、PFI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。

（建設）

第19条　建替住宅等の建設（本件公園の整備並びに明和住宅11号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を含む。以下同じ。）は、PFI事業者のうち建設企業が担当し、建替住宅等の建設に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

２　PFI事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙５記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第13条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、建替住宅等の建設工事を行う。

３　PFI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し、建替住宅等の所有権移転・引渡し日に市に建替住宅等を引渡すものとする。市は、建替住宅等の引渡しを受けた後、第51条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。

４　施工方法等の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、PFI事業者が自己の責任において定めるものとする。

（施工計画書等）

第20条　PFI事業者は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、市と協議し、市の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。

２　PFI事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、市に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。

３　PFI事業者は、本件工事の全体工程表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21条　PFI事業者は、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、PFI事業者は、第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせてはならない。

２　PFI事業者は、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

３　前２項の第三者への請負はすべてPFI事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関してPFI事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべてPFI事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI事業者が責任を負うものとする。

（工事監理者等）

第 22 条　本件工事に関する工事監理は、PFI 事業者のうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合には、そのうち市が PFI 事業者の意見を聞いて選定した１社）に対して行えば足りるものとする。

２　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で工事監理企業に工事監理者を配置させ、工事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　PFI 事業者は、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市の要求があった場合は、随時これに応じて報告を行わせるものとする。

４　PFI 事業者は、工事監理者により市へ完成確認報告を行わせなければならない。

（保険）

第 23 条　建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙９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、PFI 事業者が付保する保険は別紙９のものに限定されない。

２　PFI 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い）

第 24 条　市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、PFI 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、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、本件工事の状況その他市が必要とする事項について、PFI 事業者に事前に通知した上で、PFI 事業者又は請負人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、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めることができ、PFI 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、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

５　PFI 事業者は、工事期間中に PFI 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、本件工事の立会いを理由として、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。

（中間確認）

第 25 条　本件工事が実施設計に従い行わ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、本件工事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、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めることができ、PFI 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、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

（PFI 事業者による完成検査）

第 26 条　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、建替住宅等の完成検査及び建替住宅等の設備等の検査を行うものとする。PFI 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通知しなければならない。

２　市は、PFI 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いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、PFI 事業者の費用を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、当該検査への立会い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　PFI 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、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、都市計画法第 36 条第２項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告しなければならない。

（市による完成確認）

第 27 条　市は、PFI 事業者から前条第３項に定める報告を受けた場合、14 日以内に別紙 10 に記載する事項に関する完成確認をそれぞれ実施しなければならない。

２　完成確認の結果、本件工事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、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、PFI 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、PFI 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。PFI 事業者は、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

３　前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

４　市は、PFI 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、再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、本件工事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、又は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、市による建替住宅等の完成確認前に PFI 事業者が実施し、その報告書を市に提出するものとする。

６　PFI 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とは別に実施する。

（市による完成確認書の交付）

第 28 条　市が前条第１項に定める完成確認又は前条第４項に定める再完成確認を実施し、前条第２項の規定に基づく是正を求めない場合で、かつ、PFI 事業者が別紙 11 に記載する完成図書を市に対して提出した場合、市は、完成図書受領後 14 日以内に、PFI 事業者に対して本件工事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 29 条　市が PFI 事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、市と PFI 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　PFI 事業者が不可抗力又は法令の変更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期間の変更を請求した場合、市と PFI 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 PFI 事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な本件工事期間を定めるものとし、PFI 事業者はこれに従わなければならない。

（工事の中止）

第 30 条　市は、必要があると認める場合、その理由を PFI 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、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　PFI 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、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 31 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、当該工事の中止又は工事期間変更に因って市に生じた増加費用又は損害及び PFI 事業者に生じた合理的な増加費用又は損害を第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

２　PFI 事業者は、PFI 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、当該工事の中止又は工事期間変更に因って PFI 事業者に生じた増加費用又は損害及び市に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

３　不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更に因って市及び PFI 事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第 57 条（不可抗力による損害等）第２項によるものとする。

４　法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更に因って市及び PFI 事業者に生じた増加費用又は損害の負担については、第 60 条（法令変更による追加費用）第２項によるものとする。

（本件工事中にPFI事業者が第三者に与えた損害）

第32条　PFI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、PFI事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第６章　入居者移転支援業務

（入居者移転支援業務）

第33条　入居者移転支援業務は、PFI事業者のうち入居者移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付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には、そのうち市がPFI事業者の意見を聞いて選定した１社）に対して行えば足りるものとする。

２　PFI事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙５記載の事業日程、第34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、入居者移転支援業務を行う。

３　PFI事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、宅地建物取引業法、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

４　PFI事業者は、入居者移転支援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、PFI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。

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、全てPFI事業者が負担するものとし、市は第51条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）第１項第２号入居者移転支援業務費及び第３号入居者移転支援実費以外、PFI事業者に何らの金員も支払わないものとする。

６　PFI事業者は、仮住居に関し、賃貸人、仮移転者及びPFI事業者の三者で賃貸借契約を締結しなければならない。

（入居者移転支援業務計画書）

第34条　PFI事業者は、本契約締結後直ちに、本契約、入札説明書等及び提案書に則った内容の入居者移転支援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。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、市と協議し、市の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

（第三者の使用）

第35条　PFI事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託する事により第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務等については、あらかじめその内容を明らかにして市の書面による承諾を得たと

きはこの限りではない。

2　PFI 事業者は、前項の者が入居者移転支援業務にあたってさらに別の第三者に委託する場合にも、前項に準じるものとする。

3　入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて PFI 事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して PFI 事業者が業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

（市による説明要求）

第 36 条　市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、PFI 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、提案書、入居者移転支援業務計画書（以下「入居者移転支援業務等」という。）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、PFI 事業者に事前に通知した上で、PFI 事業者又は受託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入居者移転支援業務等の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めるものとし、PFI 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、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

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。

（PFI 事業者による仮移転等支援業務の報告）

第 37 条　PFI 事業者は、既存住宅の入居者に対し、本件工事に伴う仮移転について説明を行うとともに、その後、要求水準書に従い、市が定める様式に決定状況（仮移転を決定した者の氏名、仮住居に関する賃貸借契約開始月、仮移転先の住所、引越しスケジュール等）を記載し、市に報告する。

2　PFI 事業者は、仮移転等説明後、週に１回以上、仮住居に係る賃貸借契約の締結者及び仮移転の完了者の報告を市に行う。

3　PFI 事業者は、仮住居が別紙５記載の仮移転等支援業務期間に決まらない可能性がある者がいる場合には、決まらない事由を調査し、市に報告する。

（PFI 事業者による本移転支援業務の報告）

第 38 条　PFI 事業者は市に対して、以下の各号の本移転支援業務に関する報告を行う。

⑴　入居申込書受付（受取状況）を報告する。

⑵　住戸割り当て実施前に、案内文等の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。

⑶　住戸割り当て実施後に、結果を報告する。

⑷　入居説明前に、入居に係る関連資料の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。

⑸　週１回以上、移転承諾書等、各種書類の受取状況の報告を行う

⑹　週１回以上、建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、本移転者の引越の日時等）の調整結果の報告を行う。

⑺　別紙５記載の本移転可能日から２ヶ月後までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、市に報告する。

（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

第 39 条　PFI 事業者は、入居者移転支援業務等に基づいて入居者移転支援業務を遂行するため、別紙５記載の本移転可能日以降において週１回、報告書を市に提出するものとする。

２　PFI 事業者は、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、入居者移転支援業務等の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを PFI 事業者自らが認識した場合、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。

３　PFI 事業者の業務の状況が入居者移転支援業務等の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、市は PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。

４　前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、市は PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての検査を行うよう求めることができる。

５　PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行が入居者移転支援業務等の内容を充足せず、又は逸脱していると市が判断した場合は、市は当該業務について是正要求措置を行うものとし、PFI 事業者はこの要求に従わなければならない。

６　前項の措置が完了するまでは、市は入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。

７　入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第 47 条（本移転期間の変更）第２項又は第４項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙５記載の本移転終了期限（第 47 条（本移転期間の変更）第１項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）が完了した時をもって、完了したものとする。

（市による入居者決定業務）

第 40 条　市は、住戸割り当ての結果報告後、速やかに入居者決定を行い、入居承認書を作成し PFI 事業者に引き渡すものとする。

（入居者対応）

第 41 条　PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。

２　PFI 事業者が入居者移転支援業務を行うこと自体に対する入居者の反対への対応によって、PFI 事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、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。

（賃貸借契約に関する協議）

第 42 条　市と PFI 事業者とは、賃貸借契約書に定めのない事項、賃貸借契約条項の解釈に疑義の

ある事項、賃貸人から仮移転者又はPFI事業者への請求事項が生じた場合には、市にその内容を通知し、対応について市と協議を行うものとする。

（入居者移転支援実費請求手続き）

第43条　PFI事業者は、第52条（部分払）第１項第２号に定める部分払の請求時及び入居者移転支援業務終了後、自己の責任において、市が定める様式に従い、入居者移転支援実費に関する収支報告を提出し、入居者移転支援実費の請求を行うものとする。

２　前項にかかわらず､次の各号に掲げる金員及びこれら費用の調達に係る金利並びにこれらの費用に対する消費税及び地方消費税相当額については、PFI事業者は市に対して、入居者移転支援業務終了後まで請求ができないものとする。

⑴　本移転料

⑵　第46条（賃貸借契約期間の変更）第４項の返還を受けられない敷金

３　PFI事業者は、入居者移転支援実費の調達に要した金利についても、市が定める様式に従い、入居者移転支援実費として請求することができる。

（仮移転等支援業務期間の変更）

第44条　PFI事業者の責によらない事由により、別紙５記載の仮移転等支援業務期間中に仮移転が終了しない場合､PFI事業者は仮移転支援業務を６ヶ月間は延長して行うものとし､市も仮住居の確保に対する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴いPFI事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市はPFI事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。

２　前項により仮移転支援業務を６ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転支援業務が完了しない場合、PFI事業者は当該未完了部分についての仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあってもPFI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。

３　前項の場合、PFI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。

４　第１項にかかわらず、PFI事業者の責に帰すべき事由により、別紙５記載の仮移転等支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI事業者は、市の指示に従って、PFI事業者の費用で仮移転支援業務を行うものとする。

５　第１項又は前項の事由以外で、別紙５記載の仮移転等支援業務期間中に退去、住宅替え及び仮移転が終了しない場合、PFI事業者は仮移転支援業務を６ヶ月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用又は損害のうち、第51条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の入居者移転支援実費に関する追加費用は市が負担し、それ以外の追加費用又は損害は各自が負担するものとする。

市は、市の責めに帰すべき事由による場合を除き、別紙５記載の移転期間内に仮移転等支援業務が終了しなかったことについて、PFI事業者に対し何らの責任を負わない。

（仮移転者の賃貸借契約違反等）

第45条　仮住居賃貸借期間中、仮移転者が賃貸借契約違反により契約解除となった場合、PFI事業者はその契約解除事由を調査し、市に報告を行う。

２　仮移転者が賃貸借契約の定めに従って契約を解除された場合、PFI 事業者は別途仮住居確保を支援する義務を負わないものとする。

３　仮移転者が仮住居を退去する際、仮住居の賃貸人から敷金の返還にあたり、市が定める退去後補修費以外の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合、PFI 事業者はこれを留保し、市に報告を行い、当該請求への対応について協議を行う。

４　前項において、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を賃貸人から請求されたにもかかわらず、市に報告を行わずに請求額の支払いを行った場合、当該金員は入居者移転支援実費とは認められず、PFI 事業者が負担する。

（賃貸借契約期間の変更）

第 46 条　PFI 事業者の責に帰すべき事由（本件工事の PFI 事業者の責に帰すべき事由による遅延等。以下同じ。）により、賃貸借契約に従って賃貸借契約期間の変更が発生した場合、当該遅延に伴う合理的な増加費用（PFI 事業者又は構成企業が賃貸人との間で締結した賃貸借契約に基づき支払うべき損害金等を含むがこれに限らない。）を PFI 事業者は負担しなければならない。

２　市の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更により建替住宅が完成しないために仮移転者が本移転することができず、そのために賃貸借契約に従って賃貸借契約期間が変更された場合、PFI 事業者は変更された期間中の賃貸借契約に基づく賃料のうち PFI 事業者が負担すべき分（PFI 事業者又は構成企業が賃貸人との間で締結した賃貸借契約に基づき支払うべき損害金等を含むがこれに限らない。）を賃貸人に支払うものとし、当該支払済み賃料は、入居者移転支援実費として市が PFI 事業者に支払うものとする。

３　仮移転者の責に帰すべき事由により賃貸借契約期間が変更された場合、PFI 事業者は同変更期間中の賃料を賃貸人に支払う義務を免れる。

４　仮移転者の責に帰すべき事由により仮移転者が当初の賃貸借契約期間を超えて当該賃貸借物件に居住を続けることにより、PFI 事業者が賃貸人から敷金の返還を受けられない場合、PFI 事業者は当該返還を受けられない敷金を市に対して第三者弁済を行うよう求めることができ、市はこの請求に応じて支払いを行うものとする。

５　前項にしたがって市が PFI 事業者に支払いを行った場合、当該支払額の限度で PFI 事業者の賃貸人に対する敷金の返還請求権は市に移転するものとする。この場合、PFI 事業者は賃貸人に対して、PFI 事業者の賃貸人に対する当該請求権が市に移転したことを通知するものとする。

（本移転期間の変更）

第 47 条　PFI 事業者が本契約、入札説明書等、提案等に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、PFI 事業者の責によらない事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、PFI 事業者は本移転支援業務を６ヶ月間延長して行うものとし、市も本移転に対するより積極的な関与を行うものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市が合理的範囲でこれを負担するものとする。

２　前項により本移転支援業務を６ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、PFI 事業者は当該未完了部分についての本移転支援業務履行義務を免

れる。この場合にあってもPFI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。

3　前項の場合、PFI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。

4　PFI事業者は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により本移転期間を変更した場合、本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。この場合、PFI事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

5　PFI事業者が、同条第２項により、業務の履行を一部行わなかった場合においては、入居者移転支援実費のうち、本移転を行わなかった本移転者の本移転料及びその調達に係る金利は市に請求することはできない。

（入居者移転支援業務の中止）

第48条　市は、必要があると認める場合、その理由をPFI事業者に通知した上で、建替住宅等の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、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　PFI事業者は、PFI事業者の責によらない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を市に求めることができる。

（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

第49条　市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止がPFI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、PFI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費用増加を必要とした場合は、その合理的な増加を負担する。また、市は、その他PFI事業者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

第７章　建替住宅の所有権移転・引渡し

（所有権移転・引渡し）

第50条　PFI事業者は、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から完成確認書の交付を受けたうえ、市に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）

第51条　市営住宅等整備等に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。

⑴　市営住宅等整備費　　金●●，●●●，●●●，●●●円

⑵　入居者移転支援業務費　本移転完了まで　金●●，●●●，●●●，●●●円

⑶　入居者移転支援実費　　本移転完了まで　金●●，●●●，●●●，●●●円

2　市は前項第１号の市営住宅等整備費のうち、第52条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日を基準とし、別紙６第１項記載

の物価変動率で調整して、PFI 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 PFI 事業者に支払うものとする。

3　市は第 43 条（入居者移転支援実費請求手続き）の請求書の提出を受けた日から 30 日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を PFI 事業者に支払うものとする。ただし、入居者移転支援実費については、第 52 条（部分払）により部分払をした費用を除く。

4　第２項及び第３項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

（部分払）

第 52 条　PFI 事業者は、本事業の完了前に、市営住宅等整備等に係る対価のうち次の各号に掲げる費用について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。

⑴　市営住宅等整備費のうち、平成 27 年度以降の各年度に１回、年度末において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分に相応する費用の 10 分の９以内の額。なお、別紙６記載の物価変動率で調整するものとする。

⑵　入居者移転支援実費のうち、平成 27 年度以降の各年度に２回、PFI 事業者が請求する日（９月末日及び３月末日）において支出済の額。なお、仮住居における市が定める一般補修費等、第 43 条（入居者移転支援実費請求手続き）第２項に定める費用並びにそれら費用の調達に係る金利及びそれらの費用に対する消費税及び地方消費税相当額については、それぞれの本移転終了後のみの支払いとする。

2　PFI事業者は、市営住宅等整備費又は既存住宅等の解体除却費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を市に請求しなければならない。

3　市は、前項の場合において、当該請求を受けた日から 14 日以内に、PFI 事業者の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を PFI 事業者に通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、市は、本項による確認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。

4　前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、PFI 事業者の負担とする。

5　PFI 事業者は、入居者移転支援実費について部分払を請求しようとするときは、市が定める様式・方法で、市に収支報告を行い、市の確認を受けなければならない。

6　PFI 事業者は、第３項及び第５項の規定による市の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、市は、当該請求を受けた日から 30 日以内に部分払金を支払わなければならない。

7　第６項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、その支払額は、第１項各号記載の額から、既に部分払の対象となった額を控除した額とする。

（債務負担行為に係る契約の特則）

第 53 条　債務負担行為に係る契約において、各会計年度における市営住宅等整備等に係る対価の支払の限度額は、次のとおりとする。

平成27年度　　金●，●●●，●●●，●●●円
平成28年度　　金●，●●●，●●●，●●●円
平成29年度　　金●，●●●，●●●，●●●円
平成30年度　　金●，●●●，●●●，●●●円

2　市は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額を変更することができる。

（建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）

第54条　建替住宅等の所有権移転・引渡しが、市の事由又は入居者の事由により別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、PFI 事業者に対して当該遅延に伴いPFI 事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第51条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

2　建替住宅等の所有権移転・引渡しが、PFI 事業者の事由により別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日よりも遅れた場合、PFI 事業者は市に対して、市営住宅等整備費につき遅延日数に応じて年利５％で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3　不可抗力により建替住宅等の市への所有権移転・引渡しが別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日よりも遅れた場合に、当該遅延に伴い市又はPFI 事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、PFI 事業者は市営住宅等整備費の１％を負担し、市はその余を負担する。

（瑕疵担保責任）

第55条　市は、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日から５年以内（ただし、枯木の瑕疵については１年以内）に建替住宅等に瑕疵が発見された場合、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、PFI 事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「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）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、建替住宅等の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、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。

2　PFI 事業者は、前項の瑕疵修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙５記載の建替住宅等の建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI 事業者は、市に対し、別紙５記載の建替住宅等の建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。

3　PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途市がPFI 事業者と協議の上定

める日までの間（但し、１年間を下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告するものとする。

４　前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第１項に定める瑕疵に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、市に報告するものとする。但し、市が修補に代えて PFI 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、PFI 事業者が修補を行った場合であっても、市が第１項に従い、PFI 事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。

５　第３項の現場確認の結果、修補を要するものの第１項に定める瑕疵に該当しない場合には、PFI 事業者は、その対応につき市と協議するものとする。

第８章　不可抗力及び法令変更

（不可抗力）

第 56 条　市又は PFI 事業者は、本契約の締結日以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、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「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「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市又は PFI 事業者は、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、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 57 条　市及び PFI 事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅等整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

２　本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち市営住宅等整備業務に関し、市、PFI 事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、PFI 事業者は、損害等のうち、市営住宅等整備費の１％に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が PFI 事業者に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等整備費の１％を超える部分は市の負担部分から控除する。

３　本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、市、PFI 事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は市が負担する。

（不可抗力による解除）

第 58 条　本契約の締結後、不可抗力により市営住宅等整備業務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、市は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できるものとする。

2　前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、市は、PFI 事業者がすでに履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、市と PFI 事業者とが協議して定める。

3　第１項により本契約が解除される場合において、建替住宅等について第 50 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、建替住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、市は、第 51 条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）の定めに従い、建替住宅等にかかる市営住宅等整備費を支払うものとする。

4　第１項により本契約が解除される場合において、市営住宅等整備業務で第 50 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、PFI 事業者がすでに履行した市営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）から第 52 条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合、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 82 条（契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者に支払えば足りるものとする。

5　第１項により本契約が解除される場合、用地活用業務及び跡地活用業務については次の各号に規定するとおりとする。

⑴　用地活用業務については継続履行が可能な場合には、第１項による解除の効果は用地活用業務には及ばず、本契約は用地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。

⑵　用地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第１項による解除の効果は用地活用業務にも及び、本契約は終了する。

⑶　跡地活用業務については継続履行が可能な場合には、第１項による解除の効果は跡地活用業務には及ばず、本契約は跡地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。

⑷　跡地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第１項による解除の効果は跡地活用業務にも及び、本契約は終了する。

6　市から用地活用企業への活用用地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、市は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった用地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、市又は PFI 事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

7　市から跡地活用企業への跡地活用用地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、市は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった跡地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、市又は PFI 事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

8　活用用地を市から用地活用企業への引渡後、活用用地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害はPFI事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

9　跡地活用用地を市から跡地活用企業への引渡後、跡地活用用地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害はPFI事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

（法令変更）

第59条　市又はPFI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、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、速やかに履行不能確認通知をするものとする。

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市又はPFI事業者は、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、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60条　市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、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、本件工事、入居者移転支援業務、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅等整備等に係る対価等につき、本契約の変更を行う。

2　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等整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合は、市が負担し、それ以外の法令の変更の場合はPFI事業者が追加費用を負担しなければならない。また、本契約の締結後に行われた消費税及び地方消費税の変更に関する法令変更（税率の変更を含む。）により、市がPFI事業者に支払うべき金員に課される消費税及び地方消費税の額が変更される場合は、その変更に伴う追加費用は市が負担する。

（法令変更による協議解除）

第61条　本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業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、市は、PFI事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

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58条（不可抗力による解除）第２項から第５項までを準用する。

3　法令変更により用地活用業務又は跡地活用業務の継続が不能となった場合については、第58条（不可抗力による解除）第６項及び第７項を準用する。

第９章　活用用地の所有権移転等

（売買）

第 62 条　市は、用地活用企業に対し、次条の活用用地の対価をもって活用用地を譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。（以下、この売買を「本件売買」という。）ただし、本件売買は、寝屋川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により市議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に該当することから、本件売買について市議会の議決が得られなかった場合は、本契約のうち活用用地の売買にかかわる第９章の各条項に限り当然に効力を失うものとする。この場合、市及び PFI 事業者ともに当該効力の失効に伴う費用、違約金又は、損害金等を相手方当事者に請求しないものとする。

２　市は別紙５記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までに、次条の活用用地の対価納入を受けた場合、活用用地を PFI 事業者の指定の期日までに用地活用企業に引渡すものとする。

（活用用地の対価）

第 63 条　活用用地は、対価が金●●●，●●●，●●●円、面積が●●●，●●●㎡とする。活用用地は別紙３記載の通り３つに区分され、活用用地－１の対価が金●●●，●●●，●●●円、面積が●●●，●●●㎡、活用用地－２の対価が金●●●，●●●，●●●円、面積が●●●，●●●㎡、活用用地－３の対価が金●●●，●●●，●●●円、面積が●●●，●●●㎡とする。なお、本契約の締結時点から、別紙５記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までの間に周辺地域における土地価格の水準に一定以上の変動があった場合には、別紙６記載の方法により活用用地の対価を変更するものとする。

２　PFI 事業者は、市に対し、本契約の効力発生時までに、前項に規定した活用用地の対価の 10％以上に相当する金員を連帯し、保証金として納付しなければならない。

３　PFI 事業者は、市に対し、第１項に規定した対価から前項で支払った保証金を控除した額を別紙５記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までに、市に一括納付するものとする。前項の保証金は対価の一部に充当するものとする。

（所有権の移転）

第 64 条　活用用地の所有権は、PFI 事業者が前条の規定に従って活用用地の対価を納付したときに、用地活用企業に移転するものとする。

（所有権の移転登記）

第 65 条　市は、前条の規定により活用用地の所有権が移転した後、当日付けで PFI 事業者の費用で、その所有権移転の登記及び第 70 条（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、PFI 事業者はこれに必要となる書類等を予め市に提出するものとする。

（瑕疵担保責任）

第 66 条　用地活用企業は、本契約締結後において、活用用地に瑕疵のあることを発見した場合、市に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、市は合理的な

範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担するものとする。ただし、本項に基づく請求は、第 64 条（所有権の移転）に基づいて活用用地の所有権が用地活用企業に移転してから１年以内に行わなければならない。

２　前項の場合において、埋蔵文化財が発見された場合においては、市は損害又は追加費用を負担しない。

（活用用地の整備等）

第 67 条　PFI 事業者は、活用用地を本契約、入札説明書等及び提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政協議による指導により修正する場合はこの限りでない。

２　PFI 事業者は、活用用地に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照阻害等に関し、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

３　用地活用企業は、活用用地上の民間施設等の完成までは、活用用地につき地上権、質権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、活用用地上の民間施設等の完成前においても、市が完成されると認めた場合は、市の書面による承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことが出来る。

４　用地活用企業は、第 70 条（買戻し特約）第４項の買い戻し特約の解除前に、活用用地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、市の書面による承諾を得なければならない。

５　PFI 事業者は、本条各項に違反した場合、市に対し、63 条（活用用地の対価）第１項に定める活用用地の対価の 20%を違約金として支払わなければならない。

（指定用途の変更）

第 68 条　PFI 事業者は、活用用地の民間施設等の完成前に、活用用地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第１項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め市の書面による承諾を得なければならない。

（実地調査等）

第 69 条　市は、PFI 事業者の第 67 条（活用用地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、活用用地についての所有権移転・引渡しをした日から活用用地の民間施設等の完成までの間、随時に実地調査を行うことができる。

２　PFI 事業者は、市が必要と認めて請求したときは、その所有、利用等の事実を証する資料を添えて活用用地の利用状況を市に報告しなければならない。

３　PFI 事業者は、正当な理由なく、第１項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

（買戻し特約）

第 70 条　市は、PFI 事業者が第 79 条（市による契約解除）第１項又は第２項に定める事由のいずれかに該当する場合には、市は同条に基づいて本契約を解除して活用用地を用地活用企業か

ら第 63 条（活用用地の対価）第１項に定める活用用地の対価をもって買い戻すことができるものとする。この場合、PFI 事業者は、活用用地を市による引渡し時の原状に回復して市に引き渡さなければならない。また、この場合、PFI 事業者は、市に対し、自ら負担した本契約の費用や活用用地の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができないものとする。

２　前項の場合において、市は、予め第 63 条（活用用地の対価）第１項に定める活用用地の対価から第 67 条（活用用地の整備等）第５項に定める違約金及び第 71 条（損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができる。

３　市と用地活用企業は、所有権移転登記と同時に、活用用地について、本条に規定する市の買戻しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は市から用地活用企業への所有権移転登記をした日から５年間とする。

４　市は、活用用地の民間施設等の完成後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、活用用地の民間施設等の完成前においても、市が完成されると認めた場合は、市の承諾を得た上で、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。

５　前２項の登記手続に要する費用は PFI 事業者の負担とする。

（損害賠償）

第 71 条　市が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合､PFI 事業者が市に損害を与えたときは、第 67 条（活用用地の整備等）第５項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、市が被った損害から第 67 条（活用用地の整備等）第５項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

２　PFI 事業者は、市が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第 79 条（市による契約解除）の規定に従って活用用地についての所有権移転契約部分について解除をしたときは、第 62 条（売買）の規定に従って用地活用企業が活用用地の所有権移転・引渡し日から前条第１項に規定する義務を完全に履行して活用用地を市に返還する日までの期間に応じて活用用地の対価に市公有財産規則第 49 条第１項第２号（改訂がなされた場合は、改定後の割合）の割合により計算（１年を 365 日として日割り計算）した使用料相当額を損害金として市に支払わなければならない。

（公租公課）

第 72 条　活用用地に対する公租公課については、所有権移転後は、用地活用企業において一切を負担するものとする。

（変更等承諾手続）

第 73 条　市は、PFI 事業者の要請があり、用地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな用地活用企業として追加的に本件契約の当事者となることを認めることができる。

２　用地活用企業は、本契約の定めるところにより市の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、市に申請し、市の承諾を得なければならない。

３　前項の規定による用地活用企業の申請に対する市の承諾は、書面によるものとする。

第 10 章　跡地活用用地の借地権設定等

（跡地活用用地の借地権設定）

第 74 条　市は、跡地活用企業との間で事業用借地権設定契約を締結するものとする。PFI 事業者は、跡地活用企業に対して、当該契約締結に先立って、寝屋川市公有財産規則（昭和 59 年規則第 14 号）に規定する普通財産貸付申請書その他市が求める書類を提出させなければならない。

２　跡地活用企業が、次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者は、市が指定する期間内に、市の書面による承諾を得て新たな跡地活用企業を選定し、当該新たな跡地活用企業に、市と事業用借地権設定契約を締結させ、第 77 条に定める事業期間からそれ以前の跡地活用企業が跡地活用業務を実施した期間を控除した期間内に、跡地活用業務を実施させなければならない。

⑴　入札説明書等及び別紙５に定める期日までに事業用借地権設定契約を締結しない場合。

⑵　事業用借地権設定契約に定める期日までに保証金や貸付料を支払わず、市が当該事業用借地権設定契約を解除した場合。

⑶　跡地活用用地の用途指定義務に違反し、市が事業用借地権設定契約を解除した場合。

⑷　その他跡地活用企業の責めに帰すべき事由により、市が事業用借地権設定契約を解除した場合。

（使用の目的）

第 75 条　PFI 事業者は、跡地活用企業に対して、跡地活用用地を第三者に譲渡・転貸させ、又は跡地活用事業を実施する目的以外で使用させてはならない。

２　PFI 事業者は、跡地活用用地が市有財産であることを常に配慮し、跡地活用企業に対して、善良な管理者の注意をもって跡地活用用地を使用させるものとする。

（跡地活用業務の実施及び費用負担）

第 76 条　跡地活用業務は、跡地活用用地において、本契約、入札説明書等及び提案書に従って実施されなければならない。

２　跡地活用業務は、跡地活用企業の責任及び費用負担でなされるものとし、市は、跡地活用企業が跡地活用業務を行うことに対し、既存住宅等の解体除却費以外の対価・費用を負担しない。

３　PFI 事業者は、入札説明書等に基づき、跡地活用企業に対して、跡地活用用地に老人デイサービス施設等の老人福祉施設が併設された高齢者向け住宅（総戸数は 57 戸以上とする）を建設させるものとする。

第 11 章　事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第 77 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・引渡しに係る一切の手続が完了し、建替住宅等への本移転が終了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、第70条（買戻し特約）第４項に従って活用用地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

（市による任意解除）

第78条　市は、PFI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全部又は一部を解除することができる。

（市による契約解除）

第79条　市は、PFI事業者又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務、用地活用業務又は跡地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第82条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴　PFI事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。

⑵　PFI事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、別紙５記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より３ヶ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。

⑶　PFI事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、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。

⑷　その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。

２　市は、PFI事業者又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI事業者に対し、30日以上の期間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。ただし、市営住宅等整備業務、用地活用業務又は跡地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第82条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴　設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

⑵　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し収益したとき又は市営住宅等整備用地の形質を変更したとき。

⑶　PFI事業者が第67条（活用用地の整備等）の規定に違反したとき。

⑷　前３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。

３　市は、PFI事業者の構成企業が、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、本契約を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務、用地活用業務又は跡

地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 82 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴　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。

⑵　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を受けたとき。

⑶　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を受けたとき。

⑷　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。）の規定による罪により刑事訴訟法（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（PFI 事業者の構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

⑸　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。

4　市は、PFI 事業者の構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本件契約を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務、用地活用業務又は跡地活用業務について当該業務の全部が終了している場合は、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 82 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴　PFI 事業者又は役員等（PFI 事業者の役員又はそ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。）が暴力団員又は暴力団密接関係者であると認められるとき。

⑵　暴力団員又は暴力団密接関係者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。

⑶　PFI 事業者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、暴力団員又は暴力団密接関係者を使用したと認められるとき。

⑷　PFI 事業者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、暴力団員又は暴力団密接関係者に対して、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。

⑸　PFI 事業者又は役員等が暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者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。

⑹　下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第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。

5　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、市は、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 PFI 事業者は、一切の異議を申し

立てないものとする。設計図書の内容が、PFI 事業者ないしは PFI 事業者の構成企業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あっては、PFI 事業者は当該企業から、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。

6　市は、PFI 事業者に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、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 PFI 事業者の構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。

7　本条により市が市営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、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、市は遡及的に市営住宅等整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費についてはこの限りではない。

8　本条により市営住宅等整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合、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、PFI 事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに市営住宅等整備業務に関連する事業用地を市による引渡し時の原状に回復して市に返還しなければならず、また、併せて PFI 事業者は市に対して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、これに受領時からの利息（年利５％の割合により計算（１年を 365 日として日割り計算））を付して直ちに市に返還するものとする。

9　前項にかかわらず、市は解除後、工事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。

10　前項により市が譲り受けを求めた場合には、PFI 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。

11　前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額から第 52 条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を PFI 事業者に対して支払うものとし、この支払額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。当該支払方法については、PFI 事業者と協議の上、市が決定するものとするが、別紙６に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。

12　前項の場合において、PFI 事業者は、市に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完成図書を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ときは、その理由を PFI 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。

13　PFI 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に PFI 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 21 条（第三者の使用）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。以下同じ。）があるときは、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。

14　前項の場合において、PFI 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、PFI 事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地等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。この場合においては、PFI 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。

15　市は、PFI 事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第３条（事業遂行の指針）第５項に違反し、入札説明書等に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「ス」、「セ」及び「ソ」の各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、PFI 事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。PFI 事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、市は、本契約を解除することができるものとする。ただし、市営住宅等整備業務、用地活用業務又は跡地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 82 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（PFI 事業者による契約解除）

第 80 条　PFI 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 PFI 事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、PFI 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。ただし、活用用地の所有権移転に関する部分については、活用用地の対価の支払済みの部分については解除することはできない。

（契約解除に際しての措置）

第 81 条　第 78 条（市による任意解除）又は第 80 条（PFI 事業者による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、市は、PFI 事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、PFI 事業者は市に対して次条第３項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

２　前項の対価を支払った場合は、工事中の建替住宅等の出来形の所有権は市に移転するものとする。

３　第１項の対価全額の支払いを受けた場合、PFI 事業者は、市に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完成図書を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ときは、その理由を PFI 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。

４　PFI 事業者は、第 78 条（市による任意解除）又は第 80 条（PFI 事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に PFI 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 21 条（第三者の使用）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。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

５　事由のいかんを問わず、本契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終了より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が賃貸人でない場合には、市は当該賃貸借契約（その概要は別紙 12 のとおり）における PFI 事業者の地位を直ちに承継するものとする。この場合、市は PFI 事業者に対し、当該賃貸借契約に基づいて PFI 事業者が賃貸人に支払い済みの敷金相当額を支払って、当該敷金返還金又は敷金の賃貸人に対する返還請求権を承継するものとし、PFI 事業者は賃貸人に対して、PFI 事業者の賃貸人に対する請求権が市に移

転したことを通知するものとする。

6　本契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終了より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が賃貸人である場合には、賃貸人たる構成企業、市及び仮移転者は以後の賃貸借契約について、別紙 13 に定めるところによるものとする。

（契約解除に伴う損害賠償）

第 82 条　PFI 事業者は、第 79 条（市による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、市営住宅等整備費の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、超過額について別途 PFI 事業者に損害賠償請求を行うことができる。

2　第 79 条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の建替住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は市の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。

3　第 78 条（市による任意解除）又は第 80 条（PFI 事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、市は PFI 事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第 12 章　契約保証金等

（契約保証金等）

第 83 条　PFI 事業者は、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第５号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に提出しなければならない。

⑴　契約保証金を納付すること。

⑵　契約保証金に代わる担保となる市が認めた有価証券等を提供すること。

⑶　本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関等の保証を付すこと。

⑷　本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。

⑸　市を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。

⑹　PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第 82 条（契約解除に伴う損害賠償）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する。質権の設定の費用は PFI 事業者が負担する。

2　前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第４項において「保証の額」という。）は、市営住宅等整備等に係る対価の 10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙５記載の本移転者の本移転終了期限までとする。

3　第１項の規定により、PFI 事業者が同項第２号又は第３号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第４号、第５号又は第

６号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

４　市営住宅等整備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市営住宅等整備等に係る対価の 10%に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、PFI 事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

第 13 章　雑則

（市内企業への発注に関する制約）

第 84 条　PFI 事業者は、寝屋川市内に本店、支店又は事務所がある業者（以下「市内企業」という。）に対し、提案書に定めた発注予定額を超える額の発注をしなければならない。

２　市は、前項に規定する発注を遵守しているかについて、PFI 事業者からの報告により確認する。なお、報告に当たっては、契約書等の発注額の分かる証憑書類を添付するものとする。

３　PFI 事業者からの報告において、当該発注が遵守されていないとき又は遵守される見込みがないと明らかに認められるときは、市は PFI 事業者に対し改善要求を行う。

４　市は、改善要求によっても改善がみこまれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、PFI 事業者に対し、PFI 事業者が提案した市内企業への発注予定額から PFI 事業者が実際に市内企業へ発注した金額を控除した金額と同額の違約金を支払うよう求めることができるものとする。

５　市は、前項に基づいて、PFI 事業者が当該違約金を支払った場合には、PFI 事業者が第 79 条（市による契約解除）に定める本契約の解除事由に該当しないことを確認し、本条以外の契約に影響を及ぼさないものとする。

（協議）

第 85 条　市及び PFI 事業者は、必要と認める場合は適宜、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 86 条　PFI 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標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、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、PFI 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対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

（契約上の地位の譲渡）

第 87 条　市及び PFI 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、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

（延滞利息）

第 88 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の日までの日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止法に関する法律第８条第１項の規定に基づき、財務大臣が決定した率で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

（秘密保持）

第 89 条　市及び PFI 事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、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等の履行以外の目的に使用してはならない。

２　市及び PFI 事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

（個人情報の取扱）

第 90 条　PFI 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は、個人情報保護法、寝屋川市個人情報保護条例及び寝屋川市個人情報保護条例施行規則を遵守しなければならない。

（請求、通知等の様式その他）

第 91 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。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 PFI 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 PFI 事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

（準拠法）

第 92 条　本契約は、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。

（管轄裁判所）

第 93 条　本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市及び PFI 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。

（定めのない事項）

第 94 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 PFI 事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙１　PFI 事業者が実施する事業範囲

（１）　市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、現存する明和住宅（北）（7 棟）及び明和住宅（南）（10 棟）と高柳住宅（５棟）の市営住宅（以下「既存住宅」という。）の解体除却を行い、新たに 143 戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）するとともに、明和住宅（南）に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の解体除却、明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を一体的に行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア　事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査等）
イ　設計（基本設計・実施設計）
ウ　必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
エ　解体除却工事（既存住宅（付帯施設等を含む）、教育センター本館及び体育館、いきいき文化センター旧館）
オ　宮池の整備工事
カ　建設工事（建替住宅、付帯施設、屋外工作物、防災機能を有する公園その他外構工事を含む）
キ　市有地の造成工事（擁壁設置工事等を含む。）
ク　電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態）
ケ　工事監理
コ　設計住宅性能評価の取得
サ　建設住宅性能評価の取得
シ　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
ス　化学物質の室内濃度測定
セ　事後調査（周辺家屋調査等）
ソ　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
タ　事業用地の分筆（一部活用用地と民有地との分筆等）
チ　確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
ツ　建替住宅、防災機能を有する公園の引渡し及び所有権の移転
テ　地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
ト　市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
ナ　会計実地検査の支援業務
ニ　その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

（２）入居者移転支援業務

PFI 事業者は、明和住宅及び高柳住宅の現入居者が建替住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

①　仮移転支援業務

PFI 事業者は、高柳住宅の 4 戸についてのみ、入居者が民間借家等に仮移転するに際し、以下の

業務を行う。

ア　仮移転説明の実施業務

イ　仮住居確保等の状況把握業務

ウ　仮住居確保等に対する支援業務

エ　仮移転料の支払い業務等

オ　仮移転日調整等業務

②　賃貸借契約等に関する業務

PFI 事業者は、高柳住宅の入居者が民間借家等の仮移転に際し、以下の業務を行う。

ア　賃貸借契約等の締結業務

イ　仮移転者名簿の作成業務

ウ　民間借家等の保証金又は敷金等支払い業務

エ　仮移転期間中の業務（家主への家賃支払い、家賃滞納者等の状況確認等）

オ　仮移転期間終了時の業務（賃貸借契約の解除とそれに伴う保証金返還金等の受領）

③　本移転支援業務

PFI 事業者は、本事業の対象入居者が、建替住宅及び高齢者向け住宅等に本移転するに際し、以下の業務を行う。

ア　入居申込書受付業務

イ　住戸割り当て及び入居者決定の支援業務

ウ　入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

エ　移転日の調整等業務

④　市が国へ申請する補助金・交付金関係書類の作成支援業務

⑤　会計実地検査の支援業務

⑥　その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

（3）　用地活用業務

ア　市からの活用用地の取得

イ　民間施設等（主として戸建住宅開発等）の整備（独立採算事業）

（4）　跡地活用業務

ア　教育センター本館及び体育館の解体除却

イ　本館跡地の市から取得、若しくは市からの賃借（定期借地権 50 年による）

ウ　本館跡地における 57 戸以上の高齢者向け住宅等の整備（独立採算事業）

エ　老人デイサービス施設等の老人福祉施設の併設（独立採算事業）

別紙２　提案書

名　　称	様式
提案書（事業提案）提出書	16
要求水準に関する誓約書	17
提出書類チェックリスト	18
整備基準チェックリスト	19
基礎審査チェックリスト	20
提案書概要版	21
提案書表紙（事業提案）	22
１．事業計画に関する事項	
提案書表紙（事業計画）	23
基本理念の理解、取り組み姿勢に関する提案	24
事業実施体制に関する提案	25
事業の安定性・リスク管理に関する提案	26
２．まちづくりに関する事項	
提案書表紙（まちづくり）	27
景観への配慮に関する提案	28
まちづくりへの貢献に関する提案	29
３．市内経済への貢献に関する事項	
提案書表紙（市内経済への貢献）	30
市内企業への発注に関する提案	31
市内人材・市内資材等の活用に関する提案	32
市内経済貢献への配慮に関する提案	33
４．市営住宅等の設計に関する事項	
提案書表紙（市営住宅等の設計）	34
住棟、住戸、屋外の計画に関する提案	35
意匠・景観、周辺への配慮に関する提案	36
安全・防犯への配慮に関する提案	37
ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案	38
維持管理への配慮に関する提案	39
５．市営住宅等の整備に関する事項	
提案書表紙（市営住宅等の整備）	40
施工管理、品質確保の確実性に関する提案	41
安全対策、近隣の負担軽減に関する提案	42
環境負荷軽減、廃棄物対策に関する提案	43
６．入居者移転支援に関する事項	
提案書表紙（入居者移転支援）	44
業務実施体制、実施計画に関する提案	45
７．付帯事業１に関する事項	

提案書表紙（付帯事業１）	46
事業内容に関する提案	47
事業実施の確実性に関する提案	48
８．付帯事業２に関する事項	
提案書表紙（付帯事業２）	49
事業内容に関する提案	50
家賃設定に関する提案	51
事業実施の確実性に関する提案	52
９．その他事項	
提案書表紙（その他）	53
上記評価項目以外での独自性や新規性等に関する提案	54
10．設計図書に関する提出書類	
提案書表紙（設計図書）	55
建築計画概要及び面積表	56
提案書表紙（各種図面）	57
土地利用計画図	57-1
全体配置図	57-2
断面図（敷地全体）	57-3
立面図（敷地全体）	57-4
防災計画図	57-5
給排水系統図	57-6
日影図	57-7
工事計画図	57-8
外観透視図（鳥瞰）	57-9
建替住宅タイプ別住戸平面図	57-10
建替住宅基準階平面図	57-11
建替住宅断面図	57-12
建替住宅立面図	57-13
建替住宅タイプ別住戸配置図	57-14
建替住宅仕上表	57-15
集会所平面図・立面図・断面図	57-16
11 号棟西側市有地　造成計画図	57-17
11 号棟西側市有地　擁壁等計画図	57-18
防災機能を有する公園（宮池）の平面図	57-19
付帯事業１土地利用計画図	57-20
付帯事業２高齢者向け住宅　土地利用計画図	57-21
付帯事業２高齢者向け住宅　各階平面図	57-22
付帯事業２高齢者向け住宅　断面図	57-23
付帯事業２高齢者向け住宅　立面図	57-24

別紙３　事業用地

※　各事業用地の図面を貼付します。

別紙４　建替住宅の付帯施設等

- 自動車動線（道路又は敷地内通路：明和住宅内のみ）
- 駐車場
- 自転車置き場等
- ごみ置き場
- 公園（広場）
- 緑地
- 消防水利・消防活動空地等
- 雨水流出抑制施設
- 電気室、受水槽、ポンプ室の配置
- 集会施設等
- 歩道

別紙５　事業日程

※　契約締結時には、提案内容に応じて下記を記載します。

・特定事業契約の仮契約の締結	平成	年	月	旬			
・仮移転支援業務期間	平成	年	月	日～平成	年	月	日
・既存住宅等の解体除却期間	平成	年	月	日～平成	年	月	旬
・建替住宅等建設工事期間	平成	年	月	旬～平成	年	月	旬
・建替住宅等の所有権移転・引渡し日	平成	年	月	旬			
・建替住宅等への本移転可能日	平成	年	月	日			
・本移転者の本移転終了	平成	年	月	旬			
・活用用地の所有権移転・引渡し日	平成	年	月	旬			

別紙６ 物価変動率による調整

1．市営住宅等整備費

① 対象となる対価

市営住宅等整備費（いずれも消費税相当額を除く）

ただし、物価変動率＊１が±１．５％を超える場合に限って、±１．５％を超える額について整備費等を見直す。ただし、前記の変動率が１．５％以内の場合は、市営住宅等整備費の見直しを行わない。

なお、提案時の市営住宅等整備費に対する物価変動率の調整については、出来形検査時に、それぞれ出来形相当分に対して行うこととする。

＊１：物価変動率＝α－１

$$\alpha = \frac{\text{（出来形検査終了時の１ヶ月前に数値の確定している直近１２か月の建設工事費デフレーター＊２ の平均値）}}{\text{（平成 26 年 10 月から平成 26 年 12 月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$$

＊２：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」とする。

② 計算式

物価変動率＞０．０１５のとき

出来形検査終了時の整備費等＝（提案時の市営住宅等整備費のうち出来形相当分）×（１＋（物価変動率）－ ０．０１５）

物価変動率＜－０．０１５のとき

出来形検査終了時の整備費等＝（提案時の市営住宅等整備費のうち出来形相当分）×（１＋（物価変動率）＋ ０．０１５）

③ その他

上記①、②において、最終の引渡時の支払いの場合は、出来形検査終了時を完成確認終了時と読み替え、出来形相当分を出来形検査を経ていない部分と読み替える。

市営住宅等整備費については、特別な要因により工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格や労務費に著しい変動を生じ、市営住宅等整備費が不適当となったときは、上記①、②の他、改定の申し入れをして協議することとする。

２．活用用地の対価

① 対象となる価格

活用用地の対価については、提案時点の最新の路線価（路線価については、活用用地－１の西側前面道路（打上南町１号線）の活用用地－１に面している部分の路線価とする。なお、平成２６年時点の路線価は６４千円/㎡）と、活用用地の所有権移転・引渡し日時点における最新の路線価との変動率から３％を控除した割合により見直しを行うものとする。ただし、前記の変動率が３％以内の場合は、活用用地の対価の見直しを行わない。

② 計算式

変動率 ＝（所有権移転・引渡し日時点の最新の路線価 － 提案時点の最新の路線価） ／ 提案時点の最新の路線価

※ 小数点第４位を四捨五入する。

変動率 ＞ ０．０３の時

見直し後の活用用地の対価 ＝ 活用用地の提案価格 × （１＋ 変動率 － ０．０３）

変動率 ＜ －０．０３の時

見直し後の活用用地の対価 ＝ 活用用地の提案価格 × （１＋ 変動率 ＋０．０３）

別紙７ PFI 事業者が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙
目次
付近見取図
都市計画図
土地利用現況図
地区条件図
基本構想図
配置計画図
日影図
造成計画図
平面図
立面図
断面図
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
仮設図
被緑計画図
住居表示図
鳥瞰パース図
工事費仕分け図

別紙８ PFI 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

〈建築主体工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
外構平面図
植栽計画図
構造図
面積表
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計画書
数量計算書
確認通知書
許可、認定、承認書
打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
配線図
平面図

詳細図
器具リスト
分電盤リスト
姿図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈機械設備工事〉
表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈エレベーター工事〉
表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

＜杭工事＞
表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
杭伏図
土質柱状図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

別紙９　付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、応募グループ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、応募グループ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、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。）
ただし、建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。
組立保険　…建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。
土木工事保険…土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

① 保険契約者：応募グループ又は請負人等
② 被保険者：応募グループ、請負人等、市を含む
③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
④ 保険の期間：工事期間
⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
⑥ 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。）
① 保険契約者：応募グループ又は請負人等
② 被保険者：応募グループ、請負人等、市を含む
③ 保険の期間：工事期間
④ 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。
⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：
1）応募グループ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）応募グループ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）応募グループ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。

別紙１０　完成時の確認事項

完成確認は、以下の事項について行うものとする。

Ⅰ　建築工事

１　共通事項

（１）　検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。

（２）　関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。

（３）　関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

２　工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、吊環、ﾙｰﾌﾄﾞﾚｲﾝ、軒樋、竪樋等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、 シーリング等の確認
共用部分	ｴﾝﾄﾗﾝｽﾎｰﾙ 廊下 階段 EVﾎｰﾙ等	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、 排水溝の形状確認
		ﾉﾝｽﾘｯﾌﾟ、階段表示、 踏面、ｻｻﾗ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、ｻｲﾝ、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、 PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、 雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ﾋﾟｯﾄ、点検口、機械室、電気室、ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認

住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下	ﾄﾞｱ、建具、床面、壁面、天井等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室 及び 洋室	建具、物入れ、ｽﾘｰﾌﾞ、ｶｰﾃﾝﾚｰﾙ、床面、壁面、天井等	
	ＤＫ	建具、流し台･ｺﾝﾛ、ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ、吊戸棚、水切り棚、ｽﾘｰﾌﾞ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	手摺、隔板、ﾙｰﾌﾄﾞﾚｲﾝ、物干金物、ｱﾙﾐｻｯｼ、避難器具、ｽﾘｰﾌﾞ、床面等	

屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、ﾌｪﾝｽ、境界杭、屋外スロープ等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、ﾌｪﾝｽ、境界杭等	

	公園	排水施設、手摺、ﾌｪﾝｽ、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

備 考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難いものは検査員の判定により適宜決定する。

Ⅱ 電気設備工事

1 共通事項

（1） 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。

（2） 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。

（3） 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。

（4） 関係法令、条例、 規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの仕上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備 考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難いものは検査員の判定により適宜決定する

Ⅲ　機械設備工事

１　共通事項

（１）　機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。

（２）　各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。

（３）　関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。

（４）　関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。

（５）　各種配管工事について次の項目の適否を確認する。

ア　壁、床、梁等貫通個所の施工状況

イ　管の伸縮処置と支持固定の適否

ウ　配管勾配の適否

エ　泥溜り、空気溜り部分の施工状況

オ　クロスコネクションの有無

（６）　断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。

ア　給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況

イ　冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況

ウ　防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

２　工事別事項

■衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグランド排水処理の適否

■空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音･振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備 考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難いものは検査員の判定により適宜決定する

別紙１１　完成図書

1. 完成通知書
2. 完成引渡書
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 各戸検針表
9. 取り扱い説明書
10. 保守点検指導書
11. 緊急連絡先一覧表
12. 工事関係者一覧表
13. 主要仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 消防法第１７条の３の２の規定による検査済証
16. 完成図書引渡書及び図書目録
17. 完成図書（竣工図書）
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 確認通知書
21. 建築基準法第７条第５項による検査済証
22. 設計住宅性能評価書
23. 建設住宅性能評価書
24. 建築基準法第１２条第３項の規定による届出書の副本
25. 建築士法第２０条第２項の規定による工事監理報告書

※ 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応募グループとの協議による。

※　提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。