

# 福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

## 事業契約書(案)

令和3年5月

(令和3年6月11日修正版)

福知山市

# 福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

## 事業契約書

- 1 事業名 福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業
- 2 事業場所 京都府福知山市つつじが丘 125-2、514-1、  
京都府福知山市向野 4-3 ほか
- 3 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の福知山市議会の議決のあった日の翌日  
至 建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び本移転が  
完了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、余剰地上  
に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、余剰地に設定さ  
れた買戻し特約の登記の抹消登記手續が完了した日
- 4 契約金額 市営住宅整備等の対価  
金 ， ， ， 円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額)  
金 ， ， ， 円  
余剰地の対価  
金 ， ， ， 円
- 5 契約保証金 (市営住宅整備等に係る契約保証金)  
事業契約条項第 8 3 条に定める保証を付すものとする。  
  
(余剰地の所有権移転に係る契約保証金)  
金 ， ， ， 円

上記の事業について、福知山市（以下「甲」という。）と●●●●、●●●●、●●●●  
及び●●●●（以下、これらの者を合わせて「乙」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、別添の事業契約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。

乙のうち、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条の規定による福知山市議会の議決がなされたときは、本契約の効力を生じるものとする。

この仮契約締結の証として本書2通を作成し、各当事者が記名押印のうえで、甲及び代表企業が原本を保有し、それ以外の当事者は写しを保有する。

令和 年 月 日

甲

福知山市長 大橋 一 夫 印

乙

(代表企業／●●企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

(設計企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

(建設企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

(工事監理企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

(入居者移転支援業務企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

(余剰地活用企業)

所在地  
商号又は名称  
代表取締役 印

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

事業契約条項

## 目次

第1章	用語の定義	1
	第1条(定義)	1
第2章	総則	1
	第2条(目的)	1
	第3条(事業遂行の指針)	1
	第4条(事業日程)	3
	第5条(乙の事業計画等)	3
	第6条(許認可・届出及び関連業務)	3
	第7条(事前調査)	4
	第8条(近隣対策)	4
第3章	事業用地の貸付	5
	第9条(事業用地の貸付)	5
	第10条(使用の目的)	5
第4章	建替住宅等の設計	5
	第11条(設計)	5
	第12条(設計企業による第三者の使用)	6
	第13条(設計条件の変更)	7
	第14条(設計の変更)	7
	第15条(甲による設計業務についてのモニタリング)	8
第5章	建替住宅等の建設	8
	第16条(建設)	8
	第17条(施工計画書等)	9
	第18条(建設企業による第三者の使用)	9
	第19条(工事監理)	10
	第20条(工事監理企業による第三者の使用)	10
	第21条(既存住宅等の解体撤去)	11
	第22条(着工時の現況調査)	11
	第23条(既存住宅等の瑕疵)	11
	第24条(保険)	12
	第25条(甲による説明要求及び立会い)	12
	第26条(中間確認)	13
	第27条(乙による完成検査)	13
	第28条(甲による完成確認)	14
	第29条(甲による完成確認書の交付)	14
	第30条(所有権移転・引渡し)	14
	第31条(本件工事期間の変更)	15
	第32条(工事の中止)	15

	第 3 3 条 (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	15
	第 3 4 条 (本件工事に関して乙が第三者に与えた損害)	16
	第 3 5 条 (建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金)	16
	第 3 6 条 (契約不適合責任)	16
	第 3 7 条 (甲による建設業務の実施状況のモニタリング)	17
第 6 章	入居者移転支援業務	18
	第 3 8 条 (入居者移転支援業務)	18
	第 3 9 条 (入居者移転支援業務計画書)	19
	第 4 0 条 (入居者移転支援業務企業による第三者の使用)	19
	第 4 1 条 (甲による説明要求)	19
	第 4 2 条 (住替支援業務)	20
	第 4 3 条 (本移転支援業務)	20
	第 4 4 条 (退去者支援業務)	20
	第 4 5 条 (甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング)	21
	第 4 6 条 (入居者移転支援実費請求手続き)	21
	第 4 7 条 (入居者移転支援業務の中止)	22
	第 4 8 条 (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)	22
第 7 章	余剰地活用業務	22
	第 4 9 条 (余剰地活用業務)	22
	第 5 0 条 (余剰地の譲渡)	22
	第 5 1 条 (余剰地の対価)	22
	第 5 2 条 (所有権の移転)	23
	第 5 3 条 (所有権移転の登記)	23
	第 5 4 条 (契約不適合責任)	23
	第 5 5 条 (民間施設の整備等)	24
	第 5 6 条 (買戻し特約)	24
	第 5 7 条 (余剰地活用計画書等)	25
	第 5 8 条 (余剰地活用企業による第三者の使用)	25
	第 5 9 条 (余剰地活用期間)	26
	第 6 0 条 (報告等)	26
	第 6 1 条 (甲による余剰地活用業務の実施状況のモニタリング)	27
	第 6 2 条 (余剰地活用業務に関して乙が第三者に与えた損害)	27
	第 6 3 条 (独立採算)	27
	第 6 4 条 (損害賠償)	31
	第 6 5 条 (変更等承諾手続)	31
第 8 章	対価の支払い	32
	第 6 6 条 (市営住宅整備等の対価)	32
	第 6 7 条 (建替住宅等整備費の支払い)	33
	第 6 8 条 (入居者移転支援業務費の支払い)	33

	第69条（入居者移転支援実費の支払い） .....	33
	第70条（年間支払限度額の設定） .....	34
第9章	不可抗力及び法令変更 .....	34
	第71条（不可抗力） .....	34
	第72条（不可抗力による損害等） .....	34
	第73条（不可抗力による解除） .....	35
	第74条（法令変更） .....	35
	第75条（法令変更による追加費用） .....	36
	第76条（法令変更による協議解除） .....	36
第10章	事業期間及び契約の終了 .....	36
	第77条（事業期間） .....	36
	第78条（甲による任意解除） .....	36
	第79条（甲による契約解除） .....	36
	第80条（乙による契約解除） .....	40
	第81条（契約解除に際しての措置） .....	41
	第82条（契約解除に伴う損害賠償） .....	41
第11章	契約保証金等 .....	42
	第83条（契約保証金等） .....	42
第12章	雑則 .....	43
	第84条（協議） .....	43
	第85条（特許権等の使用） .....	43
	第86条（著作権の譲渡等） .....	43
	第87条（著作者人格権の制限） .....	43
	第88条（乙による著作物の利用） .....	44
	第89条（著作権の侵害の防止） .....	44
	第90条（契約上の地位の譲渡） .....	44
	第91条（延滞利息） .....	44
	第92条（秘密保持） .....	44
	第93条（個人情報の取扱い） .....	45
	第94条（甲による情報の開示等） .....	45
	第95条（請求、通知等の様式その他） .....	45
	第96条（準拠法） .....	46
	第97条（管轄裁判所） .....	46
	第98条（定めのない事項） .....	46
	第99条（仮契約の解除） .....	46

## 前 文

福知山市営住宅つつじが丘団地は、耐用年数が経過し老朽化が進んでおり、「福知山市公営住宅等長寿命化計画（改訂版）（計画期間：平成30年度～令和9年度）」において、「建替」に位置付けていたことから、近隣に位置する公営住宅との統合も踏まえ、建替についての基本計画を策定した。また、平成29年度に「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業基本計画及び民活導入可能性調査業務」を実施し、PFI手法等の比較・検証をするとともに、計画地の立地ポテンシャルや市の都市政策に貢献するまちづくりの視点も踏まえた計画とした。

福知山市（以下、「甲」という。）は、この建替によって多様な世代が安心・快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅等を立地させる。また、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら、地域コミュニティ、団地以外の活性化に貢献することを目的とする。

このため、本事業においては「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）」（以下、「PFI法」という。）第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する事業地内において、市営住宅を整備し、その建替により創出される余剰地の活用を行う。

甲は、本事業の実施にあたり、PFI法の趣旨にのっとり、民間事業者の資金、経営能力、技術力及びノウハウを最大限に活用するために、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援及び余剰地の活用等からなる事業を一体のものとして発注することとした。

甲は、本事業の入札説明書に従って入札を実施し、乙を落札者として決定した。これを受けて、甲と乙は、本事業の実施に関して、以下の各契約条項記載のとおり合意した。

甲と乙は、本契約とともに、入札説明書等及び乙の提案書等（別紙1「定義集」（15）、（16）で定義する。）に規定する事項が適用されることを確認する。

なお、甲と乙は、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、乙の構成員は、各構成員が担当する業務が円滑に履行されるよう、相互に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、本契約で別途定義するものを除き、別紙1の「定義集」に規定のとおりとする。

## 第2章 総則

### (目的)

第2条 本契約は、本事業における甲及び乙の役割と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 乙は、本事業を、本契約、入札説明書等及び提案書等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等の内容が矛盾する場合には、その適用における優先順位を、本契約、入札説明書等、提案書等の順とする。ただし、提案書等と、本契約及び入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書等に記載されたサービス水準が本契約及び入札説明書等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書等の記載が優先するものとする。
  - 3 乙は、本契約締結後速やかに、提案書等に基づき、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務に関するサービス水準の内容、事業全体のスケジュール、事業者全体としての実施体制等を明示した事業全体の事業計画書を作成し、甲に提出するものとする。
  - 4 乙の構成員は、本契約で規定する乙又はその構成員の各債務のすべてについて、甲に対し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員による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成員が連帯して当該債務の履行を確保するための措置を行うものとする。
  - 5 一部の構成員が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について甲に書面を提出した上で説明し、甲の承諾を得ることを要する。
  - 6 乙は、前項に定める他の構成員による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成員（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成員となるべき要件を満たす新たな企業を乙の構成員として追加することができる。この場合は、乙は、新たな企業が入札説明書に規定する構成員となるべき要件を満たすことを証明する書類を添付した書面により、甲の承諾を得ることを要する。
  - 7 乙は、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「入札参加者の資格要件（共通）」の各号のいずれかにおいて否定される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、直ちにその旨を甲に報告したうえで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、甲に報告しなければならない。

- 8 乙は、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。）、その他第三者と契約する場合において、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、甲の定める様式による、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに甲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別の第三者場合で、当該契約金額が金500万円以上となる場合には、その第三者からも甲の定める様式による、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書を徴求させ、乙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甲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更に第三者と契約する場合についても同様とし、その後についても同様とする。
- 9 甲は、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（福知山市個人情報保護条例（平成16年福知山市条例第22号）第2条第1号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 10 乙は、担当業務を第三者（構成員の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）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。本条において以下同様とする。）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、その旨を甲に報告しなければならない。
- 11 乙は、担当業務を第三者に行わせた場合において、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、その旨を甲に報告し、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。
- 12 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成員が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 13 甲は、乙又は構成員が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員及び第三者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除し、若しくは構成員及び第三者をして解除させるよう、求めることができる。
- 14 乙は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 15 甲は、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。
- 16 構成員は、本契約に基づく甲に対する債務について連帯して責任を負う。
- 17 乙又は構成員は、提案書等に記載のとおり、本事業に関する業務の一部（金 万円以上）を福知山市内に本店を有する企業に委託し、又は請け負わせるものとする。

### (事業日程)

第4条 本事業は、別紙7記載の事業日程に従って実施するものとする。

### (乙の事業計画等)

第5条 乙は、本契約、入札説明書等及び提案書等に基づき、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務に関する事業計画を、本契約締結後速やかに甲に提出し、甲が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けるものとする。

2 前項の事業計画が甲により不適切であると判断された場合、また、乙において事業計画の内容を変更する場合、乙は再度事業計画を甲に提出し、甲の確認を受けるものとする。

3 甲は、前2項の確認をしたことにより、本事業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。

4 乙は、本契約に特段の規定のある場合を除き、本事業に関連する一切の費用を負担するものとする。

5 乙は、前項の規定による費用を確保するために必要な資金の調達を、自己の責任で行うものとする。

### (許認可・届出及び関連業務)

第6条 乙は、本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出等の手続き(以下「許認可手続き」という。)を、自己の責任と費用負担において行うものとする。ただし、甲が単独で行うべき許認可手続きを除く。

2 乙は、前項の規定による許認可手続きを行うときは、甲に対して書面による事前説明を行い、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について甲に報告するものとする。また、乙は、かかる許認可手続きの完了後、甲に対して、当該許認可手続きの完了を証明する書面の写しを提出し、報告を行うものとする。

3 甲は、乙による許認可手続きについて、資料の提供等の協力要請があったときは、必要と判断する事項について協力するものとする。

4 乙は、甲による許認可手続きについて、資料の提供等の協力要請があったときは、協力するものとする。

5 乙は、許認可手続きに関して作成した資料について、甲の請求があった時は、写しを提出するものとする。

6 乙は、甲の指示に従い、甲が国に申請する社会資本整備総合交付金及び家賃対策調整補助金の交付申請等に必要な交付対象額及び交付額の算定根拠となる各種資料の作成を行う等、交付申請等についての支援を行うものとする。

7 乙は、甲が本事業に関して国による会計実地検査を受検するに当たり、甲の求める資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うものとする。また、本事業が公共事業労務費調査等や各種調査の対象となった場合には、それらの調査書類の作成に協力するものとする。

8 乙は、第1工区建替住宅及び第2工区建替住宅について、甲が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や工事費内訳等の資料を甲と協議の上作成し、第30条(所有権移転・

引渡し) 第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡しの6か月前までに甲に提出するものとする。

#### (事前調査)

第7条 乙は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域の家屋調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材の使用状況調査、PCBの含有調査、その他の調査(以下「調査等」という。)を自己の責任と費用負担において行うものとする。

- 2 乙は、前項に規定する調査等を行うときは、甲に事前に連絡するものとし、終了時には、当該調査の報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 乙は、前項に規定する調査等を実施した結果、甲が実施し、入札説明書等に結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りや齟齬を見つけた場合には、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、甲及び乙は、その対応について協議するものとする。
- 4 甲は、前項の規定による協議に基づいた見直しに起因して生じた追加費用について、合理的な範囲でその責任を負うものとする。
- 5 乙が事業用地について、事前に予期することができない地下埋設物、土壌汚染、埋蔵文化財を発見した場合の対応については、第3項及び第4項に準じるものとする。

#### (近隣対策)

第8条 乙は、本件工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得よう努めなければならない。この場合において、甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力するものとする。

- 2 乙は、自己の責任と費用負担において、車両運行等の安全対策、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、その他本事業が地域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(以下「近隣対策」という。)を講じるものとする。乙は、近隣対策の実施について、事前にその内容を、事後にその結果を甲に報告するものとする。
- 3 乙は、近隣対策の不調を理由として、提案書等の内容を変更することができないものとする。ただし、乙が提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても地域住民の理解を得られないことが明らかな場合で、甲がやむを得ないと認めるときは、提案書等の内容を変更することが出来るものとする。
- 4 甲は、近隣対策の結果、建替住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、乙が別紙7記載の事業日程の変更を請求したときは、必要と認められる範囲において同日程を変更するものとする。
- 5 乙は、近隣対策の結果、自己に生じた追加費用(近隣対策の結果、別紙7記載の事業日程が変更されたことによる追加費用も含む。)を負担するものとする。ただし、甲は、入札説明書等において乙に提示した条件又は建替住宅等の整備を実施すること自体に関する地域住民等の要望活動や訴訟に起因し、乙に生じた追加費用を、合理的な範囲で負担するものとする。

### 第3章 事業用地の貸付

#### (事業用地の貸付)

- 第9条 甲は、乙に対して、工事期間中は事業用地を無償で貸し付けるものとする。ただし、入居者が存する既存住宅等の敷地部分については、当該既存住宅の入居者がすべて退去したことを甲が確認した日以降とする。
- 2 乙は、既存住宅等の解体撤去完了後に、甲が行う登記手続に協力するものとする。
  - 3 乙は、本契約を締結後、本事業に必要な調査を行うため、事業用地に立ち入ることができるものとする。

#### (使用の目的)

- 第10条 乙は、本事業を実施する目的以外に、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地を使用してはならない。
- 2 乙は、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地がいずれも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。

### 第4章 建替住宅等の設計

#### (設計)

- 第11条 乙は、本契約、入札説明書等及び提案書等に従い、自己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並びに基盤整備等設計及び集会所設計を行うものとする。
- 2 乙は、設計企業の従業員の中から、設計に従事する管理技術者を選任し（提案時における設計企業が設置する設計の管理技術者に変更がある場合には、変更後の管理技術者の資格等が適格かどうか確認のうえ、市に報告して確認を受け）、当該設計に着手する前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。
  - 3 乙は、次の各号のとおり、本契約を締結後速やかに、設計業務を行うものとする。
    - (1) 乙は、設計着手前に設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）及び業務計画書を提出し、甲の承諾を得るものとする。
    - (2) 乙は、設計工程表及び業務計画書に基づき、甲による設計状況の確認を受けるとともに、期日までに建替住宅等の基本設計、基盤整備等設計及び集会所設計を行い、別紙8記載の図書を甲に提出する。
    - (3) 甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、変更すべき点がある場合には、乙に通知するものとする。

なお、当該通知は、第14条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。
    - (4) 乙は、前号の規定による通知を踏まえた修正の完了を甲が確認した段階で、各設計を完了するものとする。この場合において、甲は、乙から請求を受けたときには、当該確認を行った旨の通知書を乙に交付するものとする。
  - 4 乙は、次の各号のとおり、前項の規定による建替住宅等の基本設計についての甲の確認後速

やかに、建替住宅等の実施設計を行うものとする。

(1) 乙は、設計工程表に基づき、甲による設計状況の確認を受けるとともに、第1期建替住宅等及び第2期建替住宅等の実施設計の完了時に、それぞれ別紙9記載の図書を甲に提出する。

(2) 甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、変更すべき点がある場合には乙に通知するものとする。

なお、当該通知は、第14条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。

(3) 乙は、前号の規定による通知を踏まえた修正の完了を甲が確認した段階で、各実施設計を完了するものとする。この場合において、甲は、乙から請求を受けたときには、当該確認を行った旨の通知書を乙に交付するものとする。

5 乙は、建替住宅等の設計の状況について、定期的に甲へ報告するとともに、甲の求めに応じて、随時報告や協議、書類の提出等を行うものとする。

6 乙は、設計工程表及び設計に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。

7 甲は、第3項第2号に規定する図書が入札説明書等又は提案書等に規定する水準を充足していない又は逸脱している場合、若しくは第4項第1号に規定する図書が入札説明書等、提案書等又は基本設計に規定する水準を充足していない又は逸脱している場合には、乙に対してその旨を通知して是正を求めるものとし、乙はこれに従い、自己の責任と費用負担において是正を行い、甲の確認を受けなければならない。

8 乙は、前項の規定による是正要求に対して意見陳述を行うことができるものとする。この場合において、甲は、客観的に合理性が認められる場合には、是正要求を撤回するものとする。

9 甲は、第3項第2号及び第4項第1号に規定する図書を乙から受領したこと及び乙の求めに応じてそれらの図書を確認したこと及び第5項に規定する報告を受けたこと並びに第3項第3号、第4項第2号又は第7項に規定する通知を行ったことを理由として、何ら責任を負担するものではない。

10 建替住宅等の設計に関する甲から乙への通知や文書の交付その他の連絡は、設計企業（設計企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

11 乙は、各実施設計の完了後、各建替住宅等の建設に着手する前に、各建替住宅等について甲が指定する住宅性能評価機関から、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）に基づく住宅性能評価を受けて、その設計住宅性能評価書を甲に提出し、確認を受けなければならない。

#### （設計企業による第三者の使用）

第12条 乙は、建替住宅等の設計を設計企業に担当させるものとする。

2 乙は、設計企業が、建替住宅等の設計を第三者に請け負わせ又は委託する場合には、甲に対して、当該第三者と設計企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。

- 3 乙は、設計企業以外の者が、建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、設計企業又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (設計条件の変更)

- 第13条 乙は、甲の承諾を得た場合を除き、入札説明書等及び提案書等に記載した建替住宅等の設計条件を変更できないものとする。
- 2 甲は、不可抗力又は法令変更以外の要因で、前項の規定による設計条件の変更が必要であると認める場合には、変更内容を記載した書面を交付して、乙に設計条件の変更を求めることができる。この場合において、乙は、設計条件の変更について、甲と協議を行い、協議を経て甲が決定した内容に従うものとする。
  - 3 乙は、前項の規定による設計条件の変更が行われた場合には、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。
  - 4 甲は、前2項の規定による設計条件の変更により、乙の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第66条(市営住宅整備等の対価)記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第66条(市営住宅整備等の対価)記載の対価から減額するものとする。ただし、甲の設計条件の変更が、乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙の責任と費用負担において、当該変更を行うものとする。
  - 5 甲及び乙は、不可抗力によって設計条件の変更が必要な場合は第72条(不可抗力による損害等)に従い、法令変更によって設計条件の変更が必要な場合は第75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14条 甲は、必要があると認める場合には、工事期間の変更を伴わず、かつ提案書等の範囲を逸脱しない限度で、建替住宅等の設計の変更を乙に対して求めることができる。この場合において、乙は、当該変更の要否及び本事業の実施に与える影響を検討し、甲の要求を受けてから14日以内に検討結果を甲に通知しなければならない。
- 2 甲は、前項の規定による乙の検討結果を踏まえて、設計変更の要否を決定し、乙に通知する。この場合において、乙は、当該通知に従うものとする。
  - 3 乙は、第1項の規定に関わらず、甲が、工事期間の変更を伴う設計変更又は提案書等の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、その当否及び費用負担について甲との協議に応じ、協議を経て甲が決定した設計変更に従うものとする。
  - 4 甲は、前3項の規定による設計変更により、乙の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第66条(市営住宅整備等の対価)記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第66条(市営住宅整備等の対価)記載の対価から減額するものとする。ただし、甲の設計変更が、乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙の責任と費用負担において当該変更を行うものとする。

- 5 甲及び乙は、甲の設計変更が不可抗力による場合には、第72条（不可抗力による損害等）第2項に従い、法令変更による場合には、第75条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従うものとする。
- 6 乙は、事前に報告して甲の承諾を得た場合を除き、建替住宅等の設計の変更を行うことはできないものとする。
- 7 乙は、前項の規定による甲の承諾を受けての建替住宅等の設計の変更により、費用負担の増減が生じたときは、当該増額相当分を負担し、減額相当分については第66条（市営住宅整備等の対価）記載の対価から減額されることを認めるものとする。

#### **（甲による設計業務についてのモニタリング）**

- 第15条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第11条（設計）第3項第1号に規定する設計工程表及び業務計画書に従って設計業務を遂行するため、本契約を締結後直ちに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の設計業務の開始日以降、設計業務が終了するまでの間、甲の定める定時に、モニタリングの報告書を甲に提出するものとする。
  - 3 甲は、乙の設計業務について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
    - (1) 第2項に規定する報告書並びに第11条（設計）第3項第2号、第4項第1号及び第5項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
    - (2) 甲による定期及び随時の現地立入検査。
  - 4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する設計業務の実施状況が、本契約、入札説明書等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正につき期間を定めて乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
  - 5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 6 甲は、乙が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、設計業務の実施状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項ないし本項の規定に準じるものとする。
  - 7 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

## **第5章 建替住宅等の建設**

### **（建設）**

- 第16条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程、第17条（施工計画書等）に規定する施工計画書等並びに第11条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に

従い、自己の責任と費用負担において、建替住宅等の建設及び既存住宅等の解体撤去を行うものとする。

- 2 乙は、建設企業の従業員の中から、主任技術者及び建替住宅等の建設工事の現場に常駐する現場代理人を選任し、当該工事に着手する1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。主任技術者等を変更したときも同様とする。
- 3 乙は、第1工区建替住宅等及び第2工区建替住宅等を別紙7記載の事業日程に従って完成し、それぞれについて第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付を受けるものとする。市は、第2工区建替住宅等の完成確認書を交付した後、第66条（市営住宅整備等の対価）第1号に規定する建替住宅等整備費を、第67条（建替住宅等整備費の支払い）の規定に従って支払うものとする。
- 4 乙は、自己の責任と費用負担において、施工方法など建替住宅等を完成するために必要な一切の方法を定めるものとする。
- 5 乙は、建替住宅等の建設工事を行うに当たっては、建設業法、その他、関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 6 建設に関する甲から乙への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業（建設企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。
- 7 乙は、第1工区建替住宅及び第2工区建替住宅について、それぞれ低層階の一部住戸をモデルルームとして、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡しの3か月前までに整備しなければならない。

#### **（施工計画書等）**

- 第17条 乙は、本件工事の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、甲に提出するものとする。乙は、施工計画書の提出後に修正が必要となった場合には、甲の確認を得たうえで修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を甲に提出するものとする。
- 2 乙は、甲との協議によって定める期日までに週間工程表を作成し、甲に提出するものとする。乙は、週間工程表の提出後に修正が必要となった場合には、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を甲に提出するものとする。
  - 3 乙は、前2項の規定による全体工程表及び週間工程表記載の日程に従って本件工事を遂行するものとする。
  - 4 乙は、施工計画書及び週間工程表並びに本件工事に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、施工図面、工事台帳等を整備し、保管しなければならない。
  - 5 甲は、本条に規定する施工計画書又は工程表の確認及び受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **（建設企業による第三者の使用）**

- 第18条 乙は、本件工事を建設企業に担当させるものとする。
- 2 乙は、建設企業が、本件工事を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と建設企業が締結予定の契約書等を添付して事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。

い。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。

- 3 乙は、建設企業以外の者が本件工事の建設の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 前2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、建設企業又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (工事監理)

- 第19条 乙は、本件工事の着手前に、工事監理計画書を作成し、甲に提出するものとする。
- 2 乙は、本契約、入札説明書等及び提案書等、別紙7の事業日程、第17条（施工計画書等）に規定する施工計画書及び週間工程表、基本設計及び実施設計、第1項に規定する工事監理計画書に従い、自己の責任と費用負担において、本件工事に関する工事監理を行うものとする。
  - 3 乙は、自己の責任と費用負担で工事監理企業の従業員の中から工事監理者を選任して配置し、工事の開始日の1か月前までに、その氏名その他必要な事項を甲へ通知しなければならない。
  - 4 乙は、工事監理者をして、甲への毎月の定期的報告を行わせるとともに、甲の要求があった場合には、随時報告を行わせるものとする。
  - 5 乙は、工事監理者をして、甲に第1工区建替住宅等建設工事、解体撤去工事、及び第2工区建替住宅等建設工事の各工事が完成する都度、当該工事についての完成確認報告を行わせるものとする。
  - 6 乙は、工事監理計画書及び工事監理に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。
  - 7 工事監理に関する甲の乙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の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

#### (工事監理企業による第三者の使用)

- 第20条 乙は、工事監理を、工事監理企業に担当させ、それ以外の構成員に担当させてはならない。
- 2 乙は、工事監理企業が、工事監理を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と工事監理企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。なお、工事監理企業が甲の承諾を得て業務を請け負わせる第三者は、次の各号に掲げる事項に該当しないものであることを要する。
    - (1) 建設企業の発行済み株式総数の50%を超える株式を所有していること。
    - (2) 建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
    - (3) 建設企業が当該第三者の発行済み株式総数の50%を超える株式を所有していること。
    - (4) 建設企業が当該第三者の資本総額の50%を超える出資をしていること。

- (5) 当該第三者において代表権を有する役員が建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- 3 乙は、工事監理企業以外の者が工事監理の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、工事監理企業及び当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (既存住宅等の解体撤去)

- 第21条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程、第17条（施工計画書等）に規定する施工計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、既存住宅等を解体撤去し、廃棄物（既存住宅内に残置された家財道具等を含む。）を処分するものとする。
- 2 乙は、建設企業の従業員の中から、既存住宅等の解体撤去工事の現場に常駐する現場代理人を選任し、当該工事に着手する1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。現場代理人を変更したときも同様とする。
- 3 乙は、解体撤去する既存住宅等の入居者がすべて移転したことについて甲の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体撤去の作業に着手することはできない。
- 4 乙は、解体撤去を行うに当たっては、自己の責任と費用負担において、引渡しを受けたときに既存住宅等に存する外構の草木等を適宜撤去、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、甲の指示に従うものとする。
- 5 乙は、既存住宅等の解体撤去を行うに当たり、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。
- 6 解体撤去に関する甲から乙への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業（建設企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

#### (着工時の現況調査)

- 第22条 乙は、第1工区建替住宅等の着工前に第1工区建替住宅等建設用地の現況を正確に表した現況図書を含む現況調査の完了報告書を甲に提出するとともに、その余の事業用地については前条の規定に従った既存住宅等の解体撤去工事が完了する都度、当該事業用地の現況を正確に表した現況図書を含む現況調査の完了報告書を甲に提出するものとする（第2工区建替住宅等建設用地に属する事業用地については、当該事業用地上に建設する第2工区建替住宅等の建設工事に着手する前に提出するものとする。）。

#### (既存住宅等の瑕疵)

- 第23条 乙は、甲が乙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。）において判明していなかったアスベストの存在を確認した場合には、直ちに甲に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に甲へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、乙は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲

に請求するものとする。

- 2 甲は、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乙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。
- 3 乙は、第1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撤去に支障を来す又は追加費用を要することを確認した場合についても、直ちに甲に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に甲へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、乙は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に支払請求するものとする。
- 4 甲は、前項の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おり、あらかじめ甲の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、当該措置に起因して乙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。

#### (保険)

- 第24条 乙は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙10(1)に記載する保険契約を締結しなければならない。この場合において、乙は、保険契約の内容及び保険証書について、甲の確認を得るものとする。なお、乙が付保する保険は、別紙10(1)のものに限定されない。
- 2 乙は、本件工事の開始日の前日までに、前項の保険証書の写しを甲に提出しなければならない。

#### (甲による説明要求及び立会い)

- 第25条 甲は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、乙から報告を受けることができるものとする。
- 2 甲は、本件工事が甲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等に従って実施されていることを確認するため、本件工事の状況その他甲が必要とする事項について、乙に事前に通知したうえで、乙、建設企業又は本件工事を請け負わせ、又は委託した第三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 甲は、前2項の規定による報告又は説明の結果、解体撤去又は建設の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
  - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 5 乙は、工事期間中に自己が行う検査又は試験について、事前に甲へ通知するものとする。この場合において、甲は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
  - 6 甲は、工事期間中に乙への事前の通知無しに、本件工事に立会うことができるものとする。
  - 7 甲は、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、何らの責任を

負担するものではない。

#### (中間確認)

第26条 甲は、建替住宅等が実施設計に従って建設されていることを確認するため、工事期間中に必要な事項に関する中間確認を実施することができるものとする。この場合において、乙は工事監理者及び現場代理人を立ち合わせて確認に立ち会うものとし、甲が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。

2 甲は、中間確認の結果、解体撤去又は建設の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。

3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

4 甲は、本条の規定による中間確認の実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### (乙による完成検査)

第27条 乙は、自己の責任及び費用負担において、第1工区建替住宅建設工事、第1期工事に属する解体撤去工事、第2工区建替住宅建設工事、第2期工事に属する解体撤去工事、及び集会所のそれぞれについて完成検査及び設備等の検査を行うものとする。

2 乙は、前項の規定による検査の日程を、当該検査の7日前までに甲へ通知しなければならない。この場合において、甲は、当該検査に立ち会うことができるものとする。なお、乙は、甲が必要と認める場合には、自己の費用において必要最低限の破壊検査又は非破壊検査を行うものとする。

3 甲は、前2項の規定による検査への立会い及び破壊検査又は非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。

4 乙は、機器等の試運転等を甲による建替住宅等の完成確認前に行い、その報告書を甲に提出するものとする。

5 乙は、前項の規定による試運転とは別に、甲へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。

6 乙は、第1項及び第2項の検査への甲の立会いの有無を問わず、当該検査の実施後速やかに、甲へ当該検査の結果を、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、甲に報告しなければならない。

7 乙は、第1項に規定する検査のうち、第1工区建替住宅等及び第2工区建替住宅等の完成検査を完了後、次条に規定する確認までに、甲が指定する住宅性能評価機関から、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）に基づく住宅性能評価を受けて、その建設住宅性能評価書を甲に提出し、確認を受けなければならない。

8 乙は、第1工区建替住宅等及び第2工区建替住宅等のそれぞれについて完成後、速やかに化学物質濃度測定を行い、次条に規定する確認までに、その結果を甲に提出し、確認を受けなければならない。

### (甲による完成確認)

- 第28条 甲は、乙から前条第6項の規定による報告を受けたときは、14日以内に別紙11に記載する事項について、完成確認を行わなければならない。この場合において、乙は、工事監理者及び現場代理人を立ち合わせて確認に立ち会うものとし、甲が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。
- 2 甲は、完成確認につき、福知山市工事等検査規定並びに建築工事及び設備工事検査基準に準じて適正に行うものとする。
  - 3 甲は、完成確認の結果、事業用地及び建替住宅等の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は判明した事項の具体的内容を明らかにし、その是正につき期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は、自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
  - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 5 甲は、乙が第3項の規定による是正の完了を報告した日から14日以内に、再度の完成確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、建替住宅等の状況がなお甲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等の内容から逸脱していることが判明したときの取扱いは、第3項及び第4項の規定に準じるものとする。
  - 6 甲は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。
  - 7 乙は、次条第1項に規定する完成確認書の受領前に、甲へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。
  - 8 乙は、提案書等に定める仕様に基づく、長期修繕を見据えた維持管理計画を策定し、甲の確認を受けるものとする。

### (甲による完成確認書の交付)

- 第29条 甲は、第27条第1項に定める本件工事の各工事について、前条第1項の規定による完成確認又は前条第5項に定める再度の完成確認を行い、前条第3項の規定（前条第5項で準用される場合を含む。）による是正を求めない場合又は前条第4項の規定（前条第5項で準用される場合を含む。）に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、乙が別紙12に記載する竣工図書、工事関係書類、工事監理記録等を甲に提出したときは、その受領後14日以内に、乙へ各工事の完成確認書を交付する。
- 2 甲は、前項に規定する完成確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。

### (所有権移転・引渡し)

- 第30条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる区分に従い建替住宅の所有権移転及び引渡し、並びに事業用地の引渡しを行う。
- (1) 別紙7記載の第1工区建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、甲から完成確認書の交付を受けたうえ、第1工区建替住宅等の所有権を移転して引渡し、別紙7記載の第1期工事

に属する解体撤去期間満了日までに、甲から解体撤去工事の完成確認書の交付を受けたうえ、第2工区建替住宅等建設用地を引渡す。

(2) 別紙7記載の第2工区建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、甲から完成確認書の交付を受けたうえ、第2工区建替住宅等の所有権を移転して引き渡し、別紙7記載の第2期工事に属する解体撤去期間満了日までに、甲から解体撤去工事の完成確認書の交付を受けたうえ、建替住宅等建設用地を除く事業用地を引渡す。

(3) 別紙7記載の集会所の所有権移転・引渡し日までに、甲から完成確認書の交付を受けたうえ、集会所の所有権を移転して引き渡す。

#### (本件工事期間の変更)

第31条 甲と乙は、甲が乙へ工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

2 甲と乙は、乙が不可抗力又は法令変更により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

3 甲は、前2項の規定による協議が調わない場合には、合理的な工事期間を定めるものとし、乙はこれに従わなければならない。

#### (工事の中止)

第32条 甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知したうえで、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ものとする。

2 甲は、前項に従って本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、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ものとする。

3 乙は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合には、中止の原因となる事由が止んだ時点において、本件工事の再開を甲に求めることができるものとする。

#### (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第33条 甲は、甲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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害を、第66条(市営住宅整備等の対価)記載の対価とは別に、合理的な範囲で負担しなければならない。

2 乙は、乙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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害を、合理的な範囲で負担しなければならない。

3 甲と乙は、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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第72条(不可抗力による損害等)第2項によるものとする。

4 甲と乙は、法令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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第75条(法令変更による追加費用)第2項によるものとする。

#### (本件工事に関して乙が第三者に与えた損害)

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

#### (建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金)

第35条 乙は、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は事業用地の引渡し、乙の責めに帰すべき事由により別紙7記載の各所有権移転・引渡し日又は解体撤去工事完了日より遅れた場合には、甲に対して、各建替住宅等の整備費又は解体撤去工事費用につき遅延日数に応じて遅延の事実が発生した時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に定める割合で計算した約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

2 甲は、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は事業用地の引渡し、甲の責めに帰すべき事由により別紙7記載の各所有権移転・引渡し日又は解体撤去工事完了日より遅れた場合には、乙に対して、当該遅延に伴い乙が負担した追加費用に相当する額を、第66条（市営住宅整備等の対価）記載の対価とは別に、合理的な範囲で支払わなければならない。

3 甲と乙は、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は事業用地の引渡し、不可抗力により別紙7記載の各所有権移転・引渡し日又は解体撤去工事完了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、第72条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。

4 甲と乙は、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は事業用地の引渡し、法令変更により別紙7記載の各所有権移転・引渡し日又は解体撤去工事完了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、第75条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

#### (契約不適合責任)

第36条 甲は、各建替住宅等について、第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転及び引渡しの日から2年以内に、甲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等の内容に適合しない部分があることが発見された場合には（ただし、次項における2年経過した時点における検査によって発見された場合は2年以内に発見されたものとみなす。）、甲の選択により、乙に対して、その責任と費用負担において、相当の期間を定めて当該部分の修補を請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は建替住宅等整備費を減額することができるものとする。ただし、当該不適合が、乙の故意又は重大な過失により生じた場合、若しくは建替住宅

等のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に生じた場合には、甲が請求を行うことができる期間は10年以内とする。

- 2 乙は、各建替住宅等について第30条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し後、1年間及び2年間が経過した時点からそれぞれ1か月以内に、甲の立ち会いの下で、検査を実施するものとする。
- 3 乙は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づき、住宅瑕疵担保責任保険に加入し、又は住宅建設瑕疵担保保証金を供託しなければならない。なお、住宅瑕疵担保責任保険に加入する場合には、あらかじめ利用する保険法人を甲に報告し、住宅建設瑕疵担保保証金を供託する場合は供託書の写しを甲に提出して、その確認を受けなければならない。

#### （甲による建設業務の実施状況のモニタリング）

- 第37条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第17条（施工計画書等）第1項に規定する施工計画書に従って建設業務を遂行するため、本件工事の着工前に、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の建設業務の開始日以降、建設業務が終了するまでの間、甲の定める定時に、モニタリングの報告書を甲に提出するものとする。
  - 3 甲は、建設業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
    - (1) 第2項に規定する報告書並びに第25条（甲による説明要求及び立会い）から第29条（甲による完成確認書の交付）までに規定する報告内容及び提出記録等の検査。
    - (2) 第19条（工事監理）第4項及び第5項に規定する工事監理者の報告内容。
    - (3) 甲による定期及び随時の現地立入検査。
  - 4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する建設業務の状況が、本契約、入札説明書等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正につき期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
  - 5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 6 甲は、乙が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、建設業務の状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項ないし本項の規定に準じるものとする。
  - 7 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

## 第6章 入居者移転支援業務

### (入居者移転支援業務)

- 第38条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第39条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従い、自己の責任と費用負担において、入居者移転支援業務を行うものとする。
- 2 乙は、入居者移転支援業務企業の従業員の中から、入居者移転支援業務を行う担当者を選任し、本契約後速やかに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。
- 3 入居者移転支援業務の内容は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 移転計画策定業務
  - (2) 入居者の移転相談対応業務
  - (3) 住替支援業務
  - (4) 本移転支援業務
  - (5) 退去者支援業務
  - (6) 業務報告
  - (7) 入居者移転支援実費請求手続き
  - (8) 上記各号の業務を実施する上で必要な関連業務
- 4 乙は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、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、借地借家法、個人情報保護法、福知山市営住宅条例その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 5 乙は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自己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には、乙がこれを賠償し、甲に一切の負担をかけないものとする。
- 6 乙は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、各入居者（特に高齢者や障害を有する者）のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行うとともに、入居者からの要望、苦情等を受けた場合には、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに甲に報告するものとする。また、入居者からの要望、苦情等が業務範囲外のものであった場合についても、速やかに甲に報告し、対応について協議するものとする。
- 7 乙は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、本契約時に想定外の事態若しくは業務の遂行に支障を来す重大な事態が発生した場合、又はそれらの発生が予測される場合には、遅滞なく甲に報告し、その指示により対応するものとする。この場合において、甲に報告し、指示を仰ぐ余裕がない緊急の場合には、乙の判断で適切に対応し、その結果を直ちに甲に報告するものとする。
- 8 乙は、入居者移転支援業務に要する費用を、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて負担するものとし、甲は、第66条（市営住宅整備等の対価）第2号に定める入居者移転支援業務費及び第3号に定める入居者移転支援実費を除き、乙に何らの金員も支払わないものとする。
- 9 入居者移転支援業務に関する甲から乙への通知や文書の交付その他の連絡は、入居者移転支援業務企業（入居者移転支援業務企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りる

ものとする。

#### (入居者移転支援業務計画書)

- 第39条 乙は、入居者移転支援業務に着手する1か月前までに、本契約、入札説明書等及び提案書等に従って入居者移転支援業務計画書を作成し、甲に提出してその承諾を得るものとする。
- 2 乙は、前項の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には、甲と協議し、甲の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。
  - 3 乙は、第1項の入居者移転支援業務計画書及び入居者の移転支援に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
  - 4 甲は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### (入居者移転支援業務企業による第三者の使用)

- 第40条 乙は、入居者移転支援業務を、入居者移転支援業務企業に担当させるものとする。
- 2 乙は、入居者移転支援業務企業が入居者移転支援業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と入居者移転支援業務企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
  - 3 乙は、入居者移転支援業務企業以外の者が入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
  - 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、入居者移転支援業務企業又は第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (甲による説明要求)

- 第41条 甲は、入居者移転支援業務の進ちよく状況について、乙から報告を受けることができるものとする。
- 2 甲は、入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等、提案書等及び第39条(入居者移転支援業務計画書)第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従って実施されていることを確認するため、甲が必要とする事項について、乙に事前に通知したうえで、乙、入居者移転支援業務企業又は入居者移転支援業務企業が入居者移転支援業務を請け負わせ、又は委託した第三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 甲は、前2項の規定による報告又は説明の結果、入居者移転支援業務の状況が本契約、入札説明書等、提案書等及び第39条(入居者移転支援業務計画書)第1項に規定する入居者移転支援業務計画書の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
  - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 5 甲は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

い。

#### (住替支援業務)

第42条 乙は、住替支援業務を、入札説明書等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 乙は、週に1回以上、住替支援業務の進ちよく状況（住替移転者名、住替先市営住宅の紹介状況、引越日程等の調整結果及び住替の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。また、住替に際して問題等が発生した場合には、速やかに甲に報告し、対応を協議する。

#### (本移転支援業務)

第43条 乙は、本移転支援業務を、入札説明書等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 乙は、週に1回以上、本移転の進ちよく状況（本移転者名、入居申込書等の受取状況、引越日程等の調整結果及び本移転の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。
- 3 乙は、内覧会の開催前にはモデルルームの案内方法を、内覧会の開催後には速やかにその結果を、それぞれ甲に報告するものとする。なお、住戸抽選会と入居説明会についても事前にその内容を報告し、開催後にその結果について報告するものとする。
- 4 乙は、本移転者から、病気、災害、その他やむを得ない理由により、入居指定日までに移転することができない旨の申し出があった場合には、速やかに甲に報告し、甲の指示に従って、入居指定日を変更するものとする。この場合において、乙は、本移転者に対し、改めて承諾書等により入居指定日等の確認を行うものとする。
- 5 乙は、本移転者から、建替住宅に引越後、入居指定日までに、病気、災害、その他やむを得ない理由により、建替住宅から退去する旨の申し出があった場合には、その旨甲に報告するとともに、退去者支援業務に準じて支援業務を行うものとする。
- 6 乙は、本移転者の責めに帰すべき事由、甲の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更により、本移転終了期限までに本移転が完了しない恐れが判明した場合には、完了しない事由を調査して速やかに甲に報告し、甲と協議したうえで、甲の指示に従って対応するものとする。  
甲は、状況に応じ、本移転終了期限を3か月間延長することができるものとする。
- 7 乙は、前項の規定に従って本移転支援業務を誠実に遂行したにもかかわらず、本移転終了期限までに本移転が完了しない場合には、当該未完了部分についての履行義務を免れるものとする。この場合において、入居者移転支援業務費は減額されないが、入居者移転支援実費のうち、本移転を行わなかった者についての本移転料、移転協力金料及びその調達に係る金利を甲に請求することはできないものとする。
- 8 乙は、前項に定める場合以外で本移転終了期限までに本移転支援業務が完了しなかった場合には、本移転終了期限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。この場合において、当該遅延に伴う追加費用は乙が負担するものとする。

#### (退去者支援業務)

第44条 乙は、退去者支援業務を、入札説明書等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 乙は、週に1回以上、退去の進ちよく状況（退去者名、引越日等の調整結果及び退去の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。また、退去に際して問題等が発生した場合には、速やかに甲に報告し、対応を協議する。

#### **（甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング）**

- 第45条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第39条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定す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遂行するため、入居者移転支援業務に着手する1か月前までに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の入居者移転支援業務の開始日以降、入居者移転支援業務が終了するまでの間、週1回、モニタリングの報告書を甲に提出するものとする。
  - 3 甲は、乙の入居者移転支援業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
    - (1) 第2項に規定する報告書並びに第41条（甲による説明要求）から第44条（退去者支援業務）までに規定する報告内容及び提出記録等の検査。
    - (2) 甲による定期及び随時の現地立入検査。
  - 4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する入居者移転支援業務の状況が、本契約、入札説明書等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正につき期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
  - 5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
  - 6 甲は、乙が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、入居者移転支援業務の状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項ないし本項の規定に準じるものとする。
  - 7 甲は、是正の完了が確認されるまでの間、入居者移転業務費及び入居者移転支援実費の支払を留保する。
  - 8 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **（入居者移転支援実費請求手続き）**

- 第46条 乙は、入居者移転支援業務期間中、各年度の3月31日並びに入居者移転支援業務を完了後、自己の責任において、乙が入居者移転支援業務に伴い実際に支払った本移転料について、別紙13に示す書類を提出し、入居者移転支援実費の請求を甲に行うものとする。
- 2 乙は、入居者移転支援実費の調達に要した金利について、別紙14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ものとする。

#### (入居者移転支援業務の中止)

第47条 甲は、必要があると認める場合には、その理由を乙に通知したうえで、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ものとする。

2 甲は、前項の規定により、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ものとする。

3 乙は、自己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は、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甲に求めることができるものとする。

#### (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第48条 甲は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が乙の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、入居者移転支援業務の再開に備えて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って乙に生じ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。

## 第7章 余剰地活用業務

#### (余剰地活用業務)

第49条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第57条(余剰地活用計画書等)第1項に規定する余剰地活用計画書及び同第3項に定める月間計画書に従い、自己の責任と費用負担において、余剰地活用業務を行うものとする。

2 乙は、余剰地活用企業の従業員の中から、余剰地の活用を行う担当者を選任し、業務に着手する1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。

3 乙は、余剰地を取得し、同土地上への施設整備を行うことにより、余剰地の活用を行うものとする。

#### (余剰地の譲渡)

第50条 甲は、既存住宅のすべての入居者の明渡しが完了して余剰地が普通財産となった後、余剰地活用企業に対して、次条に定める対価の支払いと引き換えに余剰地を譲り渡すものとする(以下「本件売買」という。)

#### (余剰地の対価)

第51条 余剰地の対価は金 円、面積は m<sup>2</sup>とする。ただし、分筆後の登記簿上の地積による余剰地の面積が、本項記載の面積と異なる場合には、余剰地の本項記載の対価を、本項記載の面積で除して得られた1m<sup>2</sup>あたりの単価(小数点第1位を切り上げ)に、当該登記簿上の地積を乗じて得られる金額を余剰地の対価とする。また、提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があった場合には、別紙15に基づいて余剰地の対価の変更を行う。

2 余剰地活用企業は、甲に対して、第1項に規定した対価から第83条(契約保証金等)第5

項で支払った契約保証金を控除した額を別紙7記載の余剰地の所有権移転及び引渡し日までに、甲の発行する納入通知書により、一括して甲の指定する金融機関の口座に振り込み送金する方法により納入するものとし、甲は、当該納入と同時に第83条（契約保証金等）第5項の契約保証金を対価の一部に充当するものとする。

- 3 乙は、甲に対して、第2項に定める余剰地活用企業の債務につき連帯保証する。
- 4 第1項にかかわらず、売却に先立って甲が実施する余剰地の鑑定評価の結果、余剰地の鑑定評価額が第1項により定まる余剰地の対価を上回った場合は、甲と乙とは、余剰地について当該鑑定評価額での売買の可否を協議することとする。
- 5 甲と乙との間で前項の協議が調った場合は、第1項の定めにかかわらず甲は余剰地を余剰地活用企業に対して前項の鑑定評価額で譲り渡し、余剰地活用企業はこれを譲り受ける。
- 6 甲と乙が第4項の協議開始後3か月を経過しても協議が調わない場合は、当該3か月を経過した日をもって本契約のうち本件売買にかかわる第7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、甲及び乙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に請求しないものとする。
- 7 前項に基づき本件売買にかかわる第7章の各条項の効力を失った場合、甲は、乙に対し、速やかに乙の指定する金融機関の口座に振り込み送金する方法により、第83条（契約保証金等）第5項によって乙が甲に支払った契約保証金を返還する。

#### （所有権の移転）

- 第52条 甲は、余剰地の所有権を、余剰地活用企業が前条の規定に従って余剰地の対価を納入したときに、余剰地活用企業に移転させるものとする。
- 2 乙は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に余剰地の引渡しがあったものとする。

#### （所有権移転の登記）

- 第53条 甲は、前条の規定による余剰地の所有権移転後において、速やかに当該所有権移転の登記及び第56条（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を余剰地活用企業の費用負担で囑託するものとし、余剰地活用企業はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

#### （契約不適合責任）

- 第54条 余剰地活用企業は、本契約の締結後において、余剰地に地下埋設物（通常想定される土地の利用の妨げとなる物で、地下に存するものをいう。以下同じ。）や土壌汚染があることを発見したときは、直ちに甲に報告しなければならない。
- 2 余剰地活用企業は、前項の規定による報告後遅滞なく、地下埋設物や土壌汚染への対応について、これに要する費用の見積り額及びその内訳並びにこれらを証する書類を添えて、甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、前項の規定による提案の内容が妥当と認めるときは、これに基づき対応していくことについて承諾し、前項の費用（文化財保護法による埋蔵文化財の調査に要する費用を除く。）を、

余剰地の所有権移転後1年以内に第1項の報告がなされた場合に限り、合理的な範囲内で負担するものとする。ただし、乙による解体撤去工事の不備に起因するものについてはこの限りではない。

#### (民間施設の整備等)

第55条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第57条(余剰地活用計画書等)に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、余剰地上に民間施設等を整備し、運営するものとする。

2 乙は、余剰地活用業務を実施するために必要な一切の方法を、自己の責任において定めるものとする。

3 乙は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

4 乙は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。

5 余剰地活用企業は、余剰地活用期間の間、第1項の余剰地活用計画書等に反して余剰地につき地上権、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、甲に事前承諾を得た場合を除く。

6 余剰地活用企業は、第56条(買戻し特約)の買戻し特約の解除前に、余剰地に抵当権、質権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に甲の承諾を得なければならない。

7 乙は、余剰地の活用を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。

8 乙は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。

9 乙は、余剰地の活用にあたっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

10 乙は、本条各項に違反した場合には、第51条(余剰地の対価)第1項に規定する余剰地の対価の10%を違約金として甲に支払わなければならない。

11 前項の違約金は、第64条(損害賠償)に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

#### (買戻し特約)

第56条 甲は、乙が第79条(甲による契約解除)第1項、第4項、第7項又は第10項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第51条(余剰地の対価)第1項に定める余剰地の対価をもって、余剰地活用企業から余剰地を買い戻すことができるものとする。

2 乙は、前項に規定する場合において、甲が特に認める場合を除き、余剰地を更地の状態にして、甲に引き渡さなければならない。この場合において、乙は、自己が負担した本契約の費用や余剰地の活用に出した費用等、一切の費用を甲に請求することができないものとする。

- 3 甲は、第1項に規定する場合において、あらかじめ第51条（余剰地の対価）第1項に規定する余剰地の対価から、第55条（民間施設の整備等）第10項に定める違約金及び第64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ものとする。
- 4 甲と余剰地活用企業は、余剰地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。なお、買戻しの期間は、甲から余剰地活用企業へ所有権が移転した日から〇年間とする。とする。
- 5 甲は、前項に規定する期間の満了後、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、前項に規定する期間内においても、甲が承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。」
- 6 余剰地活用企業は、前2項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。
- 7 余剰地に対する公租公課については、所有権移転日以降は余剰地活用企業において一切を負担するものとする。

#### **（余剰地活用計画書等）**

- 第57条 乙は、余剰地活用業務の開始予定日の1か月前までに、余剰地活用計画書（余剰地の活用の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。）を作成し、甲に提出するものとする。
- 2 乙は、やむを得ない事情により余剰地活用計画書の提出後に変更が必要となった場合には、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、甲の承認を得たうえで変更し、遅滞なく変更後の余剰地活用計画書を甲に提出するものとする。なお、余剰地活用計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
  - 3 乙は、別途甲との間の協議により定める期限までに、第1項に規定する余剰地活用計画書の月間計画書を作成し、甲に提出するものとする。
  - 4 乙は、前項に規定する月間計画書の提出後に修正が必要となった場合には、適宜修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を甲に提出するものとする。なお、月間計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
  - 5 甲は、本条の規定による計画書の提出及び確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **（余剰地活用企業による第三者の使用）**

- 第58条 乙は、余剰地の活用を、余剰地活用企業に担当させる。
- 2 乙は、余剰地活用企業が、余剰地活用業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
  - 3 乙は、余剰地活用企業以外の者が余剰地活用業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
  - 4 第2項に規定する第三者への請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、余剰地活用企業及び第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責

任を負うものとする。

#### (余剰地活用期間)

- 第59条 乙は、余剰地活用期間を、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの○年間【事業者提案に従い補充します。】とし、余剰地活用計画書に従い、民間施設等の運営を行うものとする。
- 2 乙は、余剰地活用期間内に余剰地活用企業が民間施設等の運営を終了した場合には、速やかに代替事業者を確保するよう努めるものとする。
  - 3 乙は、不可抗力、法令変更等、甲がやむを得ないと認めた場合を除いて、余剰地活用業務を一時中止することはできない。
  - 4 乙は、前項の規定により余剰地活用業務を一時中止した場合には、当該中止期間は第1項の期間には含まれないものとし、民間施設等の運営期間が一時中止期間を除いて運営開始から通算して○年間に達するまで、民間施設等の運営を継続しなければならない。この場合において、当該○年間に達する日が余剰地活用期間の終了日を超える場合には、余剰地活用期間の終了日を当該○年間に達する日に変更するものとする。

#### (報告等)

- 第60条 乙は、余剰地活用業務に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 乙は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、甲に提出しなければならない。なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
  - 3 乙は、毎年1月10日、4月10日、7月10日及び10月10日限り、それぞれその前月までの各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、四半期報告書に記載して、甲に提出しなければならない。なお、四半期報告書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
  - 4 乙は、前2項に定めるほか、甲から要求があるときは、余剰地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて余剰地及び民間施設等の利用状況、整備状況等を甲に報告しなければならない。また、乙は、余剰地活用業務の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに甲に報告しなければならない。
  - 5 乙は、余剰地活用業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に甲と協議しなければならない。
  - 6 余剰地活用企業は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。
  - 7 乙は、本条に定める乙の義務のいずれかに違反したときは、第51条(余剰地の対価)第1項に規定する余剰地の対価の10%を違約金として甲に支払わなければならない。
  - 8 前項の違約金は、第64条(損害賠償)に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

9 甲は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **(甲による余剰地活用業務の実施状況のモニタリング)**

第61条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第57条に定める余剰地活用計画書等に従って余剰地活用業務を遂行するため、余剰地活用業務の開始予定日の1か月前までに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承認を得るものとする。

2 乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の余剰地活用業務の開始日以降、余剰地活用業務が終了するまでの間、甲の定める定時に、モニタリング報告書を甲に提出するものとする。

3 甲は、第57条（余剰地活用計画書等）に定める乙の余剰地活用業務の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

(1) 第60条（報告等）第2項及び第3項に規定する業務報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。

(2) 甲による定期及び随時の実地調査。

4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する余剰地活用業務の水準が本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

6 甲は、乙が前項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、余剰地の活用の水準がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、甲が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、乙に対して、余剰地活用業務の全部又は一部の終了を命じることができる。

7 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **(余剰地活用業務に関して乙が第三者に与えた損害)**

第62条 乙は、余剰地活用業務に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

2 乙又は余剰地活用企業は、前項の損害賠償を賄うため、余剰地活用業務の開始予定日の1か月前までに、別紙10(2)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

#### **(独立採算)**

第63条 乙は、余剰地活用業務に要する費用を、公租公課も含めすべて負担するものとする。

- 2 乙は、甲が必要と認めた範囲において、民間施設等の利用者から、事前に甲の承諾を得たうえで、利用料その他の収入を得ることができるものとする。
- 3 乙は、前項の規定による収入の額を変更しようとするときは、甲が必要と認めた範囲において、あらかじめ甲に届け出てその承諾を得なければならない。
- 4 甲は、前項の承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

【民間施設が分譲住宅である場合、上記第 55 条から第 63 条までを以下の条項に置き換え】

#### (民間施設等の整備等)

- 第 5 5 条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙 7 記載の事業日程及び第 5 7 条（余剰地活用計画書等）に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、余剰地上に民間施設等を整備するものとする。
- 2 乙は、余剰地活用業務を実施するために必要な一切の方法を、自己の責任において定めるものとする。
  - 3 乙は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
  - 4 乙は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。
  - 5 余剰地活用企業は、民間施設等が、本契約、入札説明書等、提案書等に従って整備されることを甲が確認するまで、余剰地につき地上権、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、甲に事前承諾を得た場合を除く。
  - 6 余剰地活用企業は、第 5 6 条（買戻し特約）の買戻し特約の解除前に、余剰地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に甲の承諾を得なければならない。
  - 7 乙は、余剰地活用業務を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
  - 8 乙は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
  - 9 乙は、余剰地の活用にあたっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
  - 10 乙は、本条各項に違反した場合には、第 5 1 条（余剰地の対価）第 1 項に規定する余剰地の対価の 10% を違約金として甲に支払わなければならない。
  - 11 前項の違約金は、第 6 4 条（損害賠償）に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

#### (買戻し特約)

- 第 5 6 条 甲は、乙が第 7 9 条（甲による契約解除）第 1 項、第 4 項、第 7 項又は第 10 項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第 5 1 条（余剰地の対価）第 1 項に定める余剰地の対価をもって、余剰地活用企業から余剰地を買い戻すこと

ができるものとする。

- 2 乙は、前項に規定する場合において、甲が特に認める場合を除き、余剰地を更地の状態にして、甲に引き渡さなければならない。この場合において、乙は、自己が負担した本契約の費用や余剰地の活用に支出した費用等、一切の費用を甲に請求することができないものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する場合において、あらかじめ第51条（余剰地の対価）第1項に規定する余剰地の対価から、第55条（民間施設の整備等）第10項に定める違約金及び第64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ものとする。
- 4 甲と余剰地活用企業は、余剰地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。  
なお、買戻しの期間は、甲から余剰地活用企業へ所有権が移転した日から10年間とする。
- 5 甲は、民間施設等が完成し、本契約、入札説明書等、提案書等に従って整備されることを確認した後、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、整備が完了する前であっても、甲が承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。
- 6 余剰地活用企業は、前2項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。
- 7 余剰地に対する公租公課については、所有権移転した日以後は余剰地活用企業において一切を負担するものとする。

#### **（余剰地活用計画書等）**

- 第57条 乙は、余剰地活用業務の開始予定日の1か月前までに、余剰地活用計画書（余剰地の活用の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。）を作成し、甲に提出するものとする。
- 2 乙は、やむを得ない事情により余剰地活用計画書の提出後に変更が必要となった場合には、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、甲の承認を得たうえで変更し、遅滞なく変更後の余剰地活用計画書を甲に提出するものとする。なお、余剰地活用計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
- 3 乙は、別途甲との間の協議により定める期限までに、第1項に規定する余剰地活用計画書の月間計画書を作成し、甲に提出するものとする。
- 4 乙は、前項に規定する月間計画書の提出後に修正が必要となった場合には、適宜修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を甲に提出するものとする。なお、月間計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
- 5 甲は、本条の規定による計画書の提出及び確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### **（余剰地活用企業による第三者の使用）**

- 第58条 乙は、余剰地活用業務を、余剰地活用企業に担当させる。
- 2 乙は、余剰地活用企業が、余剰地活用業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添

付は要しないものとする。

- 3 乙は、余剰地活用企業以外の者が余剰地活用業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者への請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、余剰地活用企業及び第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

#### (報告等)

- 第59条 乙は、余剰地活用業務に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 乙は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、甲に提出しなければならない。なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。
  - 3 乙は、前項に定めるほか、甲から要求があるときは、余剰地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて余剰地及び民間施設等の利用状況、整備状況等を甲に報告しなければならない。また、乙は、余剰地活用業務の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに甲に報告しなければならない。
  - 4 乙は、余剰地活用業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に甲と協議しなければならない。
  - 5 余剰地活用企業は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。
  - 6 乙は、本条に定める乙の義務のいずれかに違反したときは、第51条(余剰地の対価)第1項に規定する余剰地の対価の10%を違約金として甲に支払わなければならない。
  - 7 前項の違約金は、第64条(損害賠償)に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
  - 8 甲は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### (甲による余剰地活用業務の実施状況のモニタリング)

- 第60条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第57条に定める余剰地活用計画書等に従って余剰地活用業務を遂行するため、余剰地活用業務の開始予定日の1か月前までに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承認を得るものとする。
- 2 乙は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の余剰地活用業務の開始日以降、余剰地活用業務が終了するまでの間、甲の定める定時に、モニタリング報告書を甲に提出するものとする。
  - 3 甲は、第57条(余剰地活用計画書等)に定める乙の余剰地活用業務の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
    - (1) 第59条(報告等)第2項に規定する業務報告書並びに同条第3項に規定する報告内容及

び提出記録等の検査。

(2) 甲による定期及び随時の実地調査。

- 4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する余剰地活用業務の水準が本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
- 5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
- 6 甲は、乙が前項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、余剰地の活用の水準がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、甲が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、乙に対して、余剰地活用業務の全部又は一部の終了を命じることができる。
- 7 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### (余剰地の活用に関して乙が第三者に与えた損害)

- 第61条 乙は、余剰地活用業務に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 乙又は余剰地活用企業は、前項の損害賠償を賄うため、余剰地の活用開始予定日の1か月前までに、別紙10(3)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

【民間施設が分譲住宅である場合、以下の条項につき2条ずつ繰り上げ】

#### (損害賠償)

- 第64条 乙は、甲が第56条(買戻し特約)の規定による買戻権を行使した場合において、甲が損害を被ったときは、第55条(余剰地の整備等)第10項に定める違約金のほか、甲が被った損害から第55条(余剰地の整備等)第10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。

#### (変更等承諾手続)

- 第65条 甲は、乙の要請があり、余剰地活用業務の円滑な実施のためにやむを得ないと認める場合には、第三者を新たな余剰地活用企業として追加的に本契約の当事者とすることを認めることができる。

## 第8章 対価の支払い

### (市営住宅整備等の対価)

第66条 市営住宅整備等の対価は、次の合計額とする。

なお、消費税及び地方消費税率が変更された場合には、変更後の税率にて算定された金額を本体金額に付加した金額に変更するものとする。

(1) 建替住宅等整備費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

内訳

ア 設計に関する業務費用 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

再内訳

基本設計費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

基盤整備等設計費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

第1工区建替住宅等の実施設計費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

第2工区建替住宅等の実施設計費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

集会所設計費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

イ 既存住宅の解体撤去に関する業務費用 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

ウ 集会所建設に関する業務費用 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

エ その他の建替住宅等整備費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

再内訳

第1期工事に属する部分 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

第2期工事に属する部分 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

(2) 入居者移転支援業務費 金 , , , 円  
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

(3) 入居者移転支援実費 金 , , , 円

### (建替住宅等整備費の支払い)

第67条 甲は、前条第1号アに規定する建替住宅等整備費について、再内訳に従い、各業務の完了確認後、乙が甲に請求書を提出した日から、それぞれ30日以内に支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、甲と乙との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結後速やかに乙が作成するものとする。

2 甲は、前条第1号イ及びエに規定する建替住宅等整備費について、再内訳の各部分毎に、令和4年度以降、甲の確認を得た各年度末の出来高の10分の9以内で乙が請求する額を、乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に支払うとともに、第30条(所有権移転・引渡し)の各号の区分に従い引渡しがなされた後、乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に、既払額を差し引いた残額を乙へ支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、甲と乙との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結後速やかに乙が作成するものとする。

3 甲は、前条第1号ウに規定する建替住宅等整備費について、令和4年度以降、甲の確認を得た各年度末の出来高の10分の9以内で乙が請求する額を、乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に支払うとともに、第30条(所有権移転・引渡し)の引渡しがなされた後、乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に、既払額を差し引いた残額を乙へ支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、甲と乙との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結後速やかに乙が作成するものとする。

4 前3項の建替住宅等整備費の支払額は、物価変動等の状況を反映させるため、別紙16に定める方法により、その支払期間中、将来に向かって変更するものとする。

### (入居者移転支援業務費の支払い)

第68条 甲は、第66条(市営住宅整備等の対価)第2号の入居者移転支援業務費に相当する額について、令和4年度以降、各年度末の収支報告を受けた後、甲が確認した各年度末の実績額を乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に支払うとともに、第38条(入居者移転支援業務)第3項に規定する業務がすべて完了し、乙から収支報告を受けた後、乙が甲に請求書を提出した日から30日以内に、入居者移転支援業務費の既払額を差し引いた残額を乙へ支払うものとする。なお、当該収支報告及び請求書の様式は、甲と乙との協議により、必要な事項を記載して、入居者移転支援業務開始時まで乙が作成するものとする。

2 甲は、乙が本契約に規定する入居者移転支援業務の一部を履行しなかった場合には、乙にあらかじめ通知したうえで、当該履行されなかった部分に対応する入居者移転支援業務費の支払いを行わないものとする。

### (入居者移転支援実費の支払い)

第69条 甲は、第66条(市営住宅整備等の対価)第3号の入居者移転支援実費を、入居者の移転支援期間中の各年度に1回(3月31日)及び入居者の移転支援終了後、乙が支出済の額について、乙から収支報告を受けた後、第46条(入居者移転支援実費請求手続き)の規定による請求書の提出を受けた日から30日以内に、乙へ支払うものとする。ただし、甲は、既に支払った入居者移転支援実費の累計額が第66条(市営住宅整備等の対価)第3号に定める入居者移転支援実費の額を越えた場合には、契約変更手続きを行い、当該手続の終了後、乙から

に請求書の提出を受けるものとする。なお、当該収支報告及び請求書の様式は、甲との協議により、必要な事項を記載して、入居者移転支援業務の開始までに乙が作成するものとする。

#### (年間支払限度額の設定)

第70条 甲は、予算上の都合その他必要があるときは、乙と協議を行ったうえで、前年度に次年度の年間支払限度額を設定できるものとする。

## 第9章 不可抗力及び法令変更

#### (不可抗力)

第71条 甲又は乙は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。

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

#### (不可抗力による損害等)

第72条 甲及び乙は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議のうえで、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行うものとする。なお、甲は、協議が調わないと認めるときは、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して乙に通知し、乙はこれに従うものとする。

2 乙は、本契約の締結後、不可抗力により、建替住宅等の整備に関して甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の追加費用又は損害(以下本条においてこれらをあわせて「損害等」という。)を、損害等のうち、建替住宅等整備費の1%に至る額まで負担し、これを超える額については甲が負担するものとする。ただし、不可抗力事由に関して乙に保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち建替住宅等整備費の1%を超える分を甲の負担分から控除する。なお、甲及び乙は、建替住宅等に関する第30条(所有権移転・引渡し)第1項に規定する所有権移転・引渡し前に生じた損害等は、建替住宅等の整備に関して発生したものと推定する。

3 甲は、本契約の締結後、不可抗力により、入居者移転支援業務に関して、甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等は、甲が負担する。

4 甲は、本契約の締結後、不可抗力により、余剰地活用業務に関して乙又は第三者に損害が生じたとしても、これを負担しない。

### (不可抗力による解除)

第73条 甲は、本契約を締結後、不可抗力により建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、乙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 甲は、前項の規定により本契約が解除される場合には、乙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。この場合において、甲と乙は、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、対応等を協議して定めるものとする。

3 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付を既に完了している場合には、当該交付を完了した市営住宅等整備業務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、第67条（建替住宅等整備費の支払い）の定めに従い、当該部分にかかる第66条（市営住宅整備等の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は建替住宅整備用地を除く事業用地の引渡しが完了していない場合には、当該未完了部分についての第67条（建替住宅等整備費の支払い）第1項に定める金員の支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。

4 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、乙がすでに履行した建替住宅等の整備の債務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については、第81条（契約解除に際しての措置）を準用する。ただし、乙又は構成員が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領することができる場合には、甲は当該保険金額を控除した金額を乙に支払えば足りるものとし、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、甲が出来形の対価全額を支払ったものとみなして第79条（契約解除に際しての措置）を準用する。

5 乙は、第1項により本契約が解除される場合において、余剰地活用業務の継続履行が可能で、かつ、甲がその継続を求めた場合には、本契約の余剰地活用業務に関する部分は解除の影響を受けないものとし、本契約は余剰地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。

【住宅の場合は甲の意思にかかわらず余剰地活用業務に関する部分は解除の影響を受けないものとします。】

6 甲は、余剰地活用業務が不可抗力により履行不能となった場合には、乙と協議を行ったうえで、履行不能となった余剰地活用業務に関する部分に限り、本契約を解除できる。この場合において、甲又は乙に生じた追加費用又は損害は、各自が負担するものとし、相手方へ請求できないものとする。

### (法令変更)

第74条 甲又は乙は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちに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。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

#### **（法令変更による追加費用）**

第75条 甲及び乙は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該法令変更に対応するため、双方協議のうえで、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行うものとする。

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

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

#### **（法令変更による協議解除）**

第76条 甲は、本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、乙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 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73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 法令変更により余剰地の活用の継続が不能となった場合については、第73条（不可抗力による解除）第6項を準用する。

## **第10章 事業期間及び契約の終了**

#### **（事業期間）**

第77条 本事業の事業期間は、本契約締結を承認する旨の福知山市議会の議決があった日の翌日から、余剰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した日までとする。

#### **（甲による任意解除）**

第78条 甲は、乙に対して、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ものとする。

#### **（甲による契約解除）**

第79条 甲は、乙又は構成員のいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合に

は、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、余剰地活用企業のみが該当する場合には、解除の範囲は余剰地活用業務に限るものとする。

- (1) 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。
  - (2) その責めに帰すべき事由により、別紙7記載の各建替住宅等の所有権移転・引渡し日から3か月を経過しても当該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。
  - (3) その責めに帰すべき事由により、本件工事が延べ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。
  - (4) 入札説明書に規定する「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 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、当該交付の完了した市営住宅等整備業務に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第67条（建替住宅等整備費の支払い）、第68条（入居者移転支援業務費の支払い）、又は第69条（入居者移転支援実費の支払い）の定めに従い、当該部分にかかる、第66条（市営住宅整備等の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第82条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする
- 3 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は建替住宅整備用地を除く事業用地の引渡しが完了していない場合には、当該未完了部分についての第67条（建替住宅等整備費の支払い）第1項に定める金員の支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。
- 4 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、乙に対して、30日以上期間を設けて履行又は是正の催告を行ったうえで、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、余剰地活用企業のみが該当する場合には、解除の範囲は余剰地の活用に限るものとする。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について甲が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
  - (2) 甲の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
  - (3) 前2号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 5 甲は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、当該交付の完了した建替住宅等の整備に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第67条（建替住宅等整備費の支払い）、第68条（入居者移転支援業務費の支払い）、又は第69条（入居者移転支援実費の支払い）の定めに従い、当該部分にかかる、第66条（市営住宅整備等の対価）に規定する対価を支払うものとする。

この場合において、第82条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。

- 6 甲は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は建替住宅建設用地を除く事業用地の引渡しが完了していない場合には、当該未完了部分についての第67条（建替住宅等整備費の支払い）第1項に定める金員の支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。
- 7 甲は、乙又は構成員が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。ただし、余剰地活用企業のみが該当する場合には、解除の範囲は余剰地の活用に限るものとする。
  - (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
  - (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2第1項若しくは第2項又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
  - (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は第20条の2から6のいずれかの規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき、又は同法第7条の2第1項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）。
  - (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律第4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。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（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（乙若しくは構成員、構成員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。）。
  - (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 8 甲は、第7項の規定により本契約が解除される場合において、第29条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、当該交付の完了した建替住宅等の整備に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第67条（建替住宅等整備費の支払い）、第68条（入居者移転支援業務費の支払い）、又は第69条（入居者移転支援実費の支払い）の定めに従い、当該部分にかかる、第66条（市営住宅整備等の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第82条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。
- 9 甲は、第7項の規定により本契約が解除される場合において、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は建替住宅建設用地を除く事業用地の引渡しが完了していない場合には、当該未完了部分についての第67条（建替住宅等整備

費の支払い) 第1項に定める金員の支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。

1 0 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。ただし、余剰地活用企業のみが該当する場合には、解除の範囲は余剰地の活用に限るものとする。

(1) 乙若しくは構成員又は役員等(乙若しくは構成員の役員又はそれらの支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下、本条において同じ。)が暴力団等であると認められるとき。

(2) 暴力団員等又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、乙又は構成員の経営に参加していると認められるとき。

(3) 乙若しくは構成員又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。

(4) 乙若しくは構成員又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 乙若しくは構成員又は役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号若しくは第2号に該当する者又は第3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。

1 1 甲は、第10項の規定により本契約が解除される場合において、第29条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、当該交付の完了した市営住宅等整備業務に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第67条(建替住宅等整備費の支払い)、第68条(入居者移転支援業務費の支払い)、又は第69条(入居者移転支援実費の支払い)の定めに従い、当該部分にかかる、第66条(市営住宅整備等の対価)に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第82条(契約解除に伴う損害賠償)は適用されるものとする。

1 2 甲は、第10項の規定により本契約が解除される場合において、第30条(所有権移転・引渡し)第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡し又は建替住宅建設用地を除く事業用地の引渡し完了していない場合には、当該未完了部分についての第67条(建替住宅等整備費の支払い)第1項に定める金員の支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。

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

1 4 甲は、乙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には、本事業の

目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない乙の構成員と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができるものとする。

- 15 甲は、本条の規定により甲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には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的に市営住宅等の整備に係る対価の支払義務を免れる。
- 16 乙は、本条の規定により市営住宅等整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、その責任と費用負担において、原則として、速やかに事業用地を、甲の選択により、更地の状態又は甲による引渡し時の原状に回復して甲に返還しなければならない。この場合において、乙は、解除の対象となった業務について既に甲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3%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに甲に返還するものとする。
- 17 甲は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の建替住宅等及び民間施設等の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、乙は、当該出来形を現状のまま、甲に引き渡すものとする。
- 18 甲は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を乙に対して支払うものとし、この支払いが完了した時点で当該出来形の所有権は甲に移転するものとする。この場合において、甲は、当該支払いの方法について、乙と協議のうえで、決定するものとする。
- 19 乙は、前項の場合において、別紙12に記載する竣工図書に準じた当該出来形に関する竣工図書を甲へ提出しなければならない。また、甲は、必要があると認められる場合には、その理由を乙に通知して、出来形を最小限破壊する等して検査することができるものとする。
- 20 乙は、本条の規定により本契約が解除された場合において、事業用地に乙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12条（第三者の使用）、第18条（第三者の使用）、第20条（第三者の使用）、第40条（第三者の使用）、又は第58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。）がある場合には、当該物件の処置について甲の指示に従わなければならない。
- 21 甲は、前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき甲の指示に従わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができるものとする。この場合において、乙は、甲の処置について異議を申し立てることができず、また、甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

#### （乙による契約解除）

第80条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本契約に基づく甲の債務を履行しない場合には、甲に対して、30日以上を設けて履行の催告を行ったうえで、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、甲が履行しない債務が余剰地活用業務に関する債務のみである場合には、解除の範囲は余剰地活用業務に限るものとする。

なお、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する所有権移転・引渡しが既に完了している場合には、市営住宅等整備業務に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

### (契約解除に際しての措置)

第81条 第78条（甲による任意解除）又は第80条（乙による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、甲は、乙がすでに履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うとともに、余剰地活用企業が余剰地に建設する民間施設等の出来形に相当する額を支払うものとするが、その余の対価の支払いは免れるものとする。この場合において、乙が甲に第82条（契約解除に伴う損害賠償）第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 乙は、甲が前項の対価を支払った場合には、建設中の建替住宅等及び第1項に規定する民間施設等の出来形の所有権を甲に移転するものとする。

3 乙は、第1項の対価の支払いを受けた場合には、甲へ別紙12に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、乙は、甲が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査又は非破壊検査を行うものとする。

4 乙は、第78条（甲による任意解除）又は第80条（乙による契約解除）の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に乙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12条（第三者の使用）、第18条（第三者の使用）、第20条（第三者の使用）、第40条（第三者の使用）、又は第58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。）を速やかに撤去するものとする。

### (契約解除に伴う損害賠償)

第82条 乙は、第79条（甲による契約解除）の規定により本契約が全部解除された場合には、第66条（市営住宅整備等の対価）の規定に定める市営住宅整備等の対価の30%相当額（本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）の違約金を支払うものとする（なお、当該支払いをすることによって第55条（民間施設の整備等）第10項に定める額の違約金の支払を免れるものではない。）。ただし、甲は、甲が被った損害の額が、甲が支払いを受けた違約金の額を超過する場合には、かかる超過額について別途乙に損害賠償請求を行うことができるものとする。

2 乙は、第79条（甲による契約解除）の規定により本契約の一部が解除された場合には、甲が被った損害を合理的な範囲で賠償するものとする。この場合において、乙は、解除が余剰地活用業務に限る場合には、甲へ第55条（民間施設の整備等）第10項に定める額の違約金を支払うとともに、甲が被った損害がこれを超える場合には、かかる超過部分についても損害賠償の責めを負うものとする。

3 甲は、第78条（甲による任意解除）又は第80条（乙による契約解除）の規定により契約を解除する場合には、乙が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

4 乙は、第79条（甲による契約解除）の規定により本契約が解除されない場合であっても、乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となった場合には、第1項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、甲は第83条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、

違約金等に充当することができ、乙は甲による充当がなされた場合には直ちに充当相当額を追加預託しなければならないものとする。

- 5 乙の構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、民事再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合には、第79条（甲による契約解除）の規定による契約解除がなされたものとみなして第1項を準用する。

## 第11章 契約保証金等

### （契約保証金等）

第83条 乙は、本事業の履行を確保するため、本契約の締結日までに、契約保証金として、第2項に定める額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。ただし、甲が認める有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。

また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、甲を被保険者とする場合にあってはその保険証券を甲に提出し、乙を被保険者とする場合にあっては乙の費用負担において保険金請求権に第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甲のために設定し、保険証券及び質権設定証書を甲に提出しなければならない。

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第3項において「保証の額」という。）は、以下のとおりとする。

ア 本契約締結の日から第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する所有権移転・引渡しの完了日まで第66条（市営住宅整備等の対価）第1号に規定する建替住宅等整備費の総額の100分の10以上（円未満切上げ）

イ アの保証とは別に、本契約締結の日から本契約の終了まで第66条（市営住宅整備等の対価）第2号に規定する入居者移転支援業務費の100分の10以上（円未満切上げ）

- 3 甲は、建替住宅等整備費の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の10%に達するまでは、第2項第1号アの保証の額の増額を請求することができ、乙は、第2項第1号アの保証の額の減額を請求することができる。

- 4 甲は、第1項に規定する保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第30条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する所有権移転・引渡しの完了後及び本契約終了後において、それぞれ返還すべき額から甲が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額を、乙から甲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、乙へ支払うものとする。

- 5 第1項の規定にかかわらず、乙が公共工事の前払保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に定める保証事業会社による保証契約の締結を行った場合は、契約保

証金の納入を免除する。この場合においては、乙は保証契約の締結後、直ちにその保証証書を甲に提出しなければならない。

6 余剰地活用企業は、甲に対して、本契約の締結と同日に、余剰地活用業務にかかる契約保証金として、第51条（余剰地の対価）第1項に規定する余剰地の対価の100分の10以上（円未満切上げ）に相当する額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

7 第1項及び第6項の契約保証金には、利子を付さない。

8 乙は、甲に対して、第6項に定める余剰地活用企業の債務につき連帯保証する。

9 甲は、余剰地活用企業に対し第6項の契約保証金を返還する場合において、乙に対する債権を有する場合には、これを差し引くことができるものとする。

## 第12章 雑則

### （協議）

第84条 甲及び乙は、必要と認める場合には、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができるものとする。

### （特許権等の使用）

第85条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合には、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、当該使用が甲の指示による場合で、かつ、乙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甲にその旨を指摘できなかった場合は、この限りでない。

2 乙は、本契約の終了後、甲が建替住宅等の維持管理及び運営を継続して行うにあたって必要な第三者の権利を無償で使用することができるようにしなければならない。

### （著作権の譲渡等）

第86条 乙は、建替住宅等又はその設計図書、機器の操作マニュアル、その他、本事業に関し甲に引き渡す成果物（以下「成果物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当するときは、乙は、当該著作物に係る乙の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。）を当該成果物の引渡し時に甲に無償で譲渡する。

### （著作者人格権の制限）

第87条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、乙は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

(1) 成果物の内容を公表すること。

(2) 建替住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を甲が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変、その他の修正をすること又は甲の委任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。

- (3) 建替住宅等を写真、模型、絵画、その他の媒体により表現すること。
  - (4) 建替住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 2 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、予め甲の承諾又は合意を得たときは、この限りではない。
- (1) 成果物の内容を公表すること。
  - (2) 建替住宅等に乙又はその構成員若しくは構成員の関係者の実名又は変名を表示すること。
- 3 甲が著作権を行使するときは、乙は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

#### **(乙による著作物の利用)**

第88条 甲は、乙に対し、成果物を複製し、又は翻案することを許諾する。

#### **(著作権の侵害の防止)**

第89条 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害するものでないことを甲に対して保証する。

- 2 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるものとする。

#### **(契約上の地位の譲渡)**

第90条 甲及び乙は、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91条 乙は、乙が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場合には、甲へ当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、遅延の事実が発生した時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項に定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

- 2 甲は、甲が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場合には、乙へ当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、遅延の事実が発生した時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項に定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

#### **(秘密保持)**

第92条 乙は、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、構成員、融資機関以外の第三者に漏えいしたり、かかる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ず、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 乙は、自己の代理人、コンサルタント、構成員及び融資機関をして、前項に違反させないようにしなければならない。
- 3 乙は、本事業を実施するに当たり作成し、又は取得した文書（以下、「対象文書」という。）を適正に管理し、保存しなければならない。
- 4 対象文書の範囲及び保存期間については、乙と協議の上、甲が定める。
- 5 乙は、甲が求めた場合には、乙が保管する対象文書を甲に提出するものとする。
- 6 本条に定める乙の義務は、本契約の終了後も存続するものとする。

#### **（個人情報取扱い）**

- 第93条 乙は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱いにおいては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び福知山市個人情報保護条例を遵守しなければならない。
- 2 乙は、福知山市個人情報保護条例及び甲の定めるその他個人情報に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持しなければならない。
  - 3 乙は、本事業に関する業務を委託し、又は請け負わせる者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、それらの者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。
  - 4 乙若しくは本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者が前3項の義務に違反したこと、又は、乙、若しくは本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、甲又は第三者が損害を被った場合、乙は甲又は損害を被った第三者に対し損害を賠償するとともに、甲が指示する措置をとらなければならない。
  - 5 本条に定める乙の義務は、本契約の終了後も存続するものとする。

#### **（甲による情報の開示等）**

- 第94条 甲は、乙が要求水準書に基づき提出し、又はその他本事業に関して甲に提出した書類に記録された情報について、福知山市情報公開条例（平成14年条例第24号）その他の法令の定めるところにより開示することができる。

#### **（請求、通知等の様式その他）**

- 第95条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。かかる書面は、本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。
- 2 本契約の履行に関して、甲及び乙の間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。
  - 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
  - 4 本契約の履行に関して、甲及び乙の間で用いる通貨単位は、日本円とする。

#### (準拠法)

第96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97条 甲及び乙は、本契約に関する紛争は、京都地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、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98条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、その都度、誠実に協議のうえで、これを定めるものとする。

#### (仮契約の解除)

第99条 甲は、「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」第12条の規定による福知山市議会の議決がある前に、乙が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、仮契約を解除することができる。

- (1) 第79条第7項の各号のいずれかに該当したとき。
- (2) 第79条第10項の各号のいずれかに該当したとき。
- (3) その他、契約の相手方として不相当であると認められるとき。

2 前項第1号又は第2号の規定により甲が仮契約を解除した場合においては、乙は甲に対し、市営住宅整備等の対価の10%相当額の違約金を支払わなければならない。

