

## 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

### 事業契約書（案）

※注 本契約書はSPCを設置しない場合のものである。  
SPCを設置する場合は、優先交渉権者の決定後、  
市が本契約書（案）を元に適宜修正する。

令和8年4月10日

高知市

# 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期） 事業契約書

- 1 事業名 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）
- 2 事業場所 高知市六泉寺町 22 番地
- 3 事業期間 自 事業契約締結を承認する旨の高知市議会の議決を通知した日  
至 事業契約条項第 69 条（事業期間）に記載のとおり
- 4 契約金額 市営住宅整備等に係る対価  
（市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価の合計金額 消費税及び地方消費税相当額を含む。）  
金●, ●●●, ●●●, ●●●円  
（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額●●●, ●●●, ●●●円）
- 5 前金払 する  しない
- 6 部分払 する しない
- 7 契約保証金 事業契約条項第 76 条（契約保証金等）に定める保証を付すものとする。
- 8 支払場所 高知市指定金融機関

## 9 住宅建設瑕疵担保責任保険

〔注〕 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 2 条第 5 項に規定する特定住宅瑕疵担保責任を履行するため、住宅建設瑕疵担保責任保険に加入する場合は、(1) 保険法人の名称、(2) 保険金額、(3) 保険期間についてそれぞれ記入する。なお、住宅建設瑕疵担保保証金の供託を行う場合は、PFI 事業者は、供託所の所在地及び名称、共同請負の場合の建設瑕疵担保割合を記載した書面を高知市に交付し、説明しなければならない。

上記の事業について、高知市と●●●及び●●●（以下、これらの法人を合わせて「PFI 事業者」という。）並びに●●●（以下「余剰地活用企業」という。）PFI 事業者と余剰地活用企業を総称して「PFI 事業者等」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 事業者等のうち、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 条の規定による高知市議会の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結の証とするため、本書 3 通を作成し、記名押印の上、高知市、PFI 事業者等の代表企業である●●●及び余剰地活用企業が各 1 通を保有する。

仮契約締結年月日 令和 年 月 日  
高知市議会議決年月日 令和 年 月 日

高知県高知市本町五丁目1番45号  
高知市  
高知市長 桑 名 龍 吾

PFI事業者

(代表企業) ●●●

●●●

代表取締役 ●●●

●●●

●●●

代表取締役 ●●●

余剰地活用企業

●●●

●●●

代表取締役 ●●●

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

事業契約条項

## 前文

高知市（以下「市」という。）とPFI事業者及び余剰地活用企業は、六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）に関して、市営住宅等の整備、入居者移転支援及び余剰地活用に関する事業契約をここに締結する。

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第1章 用語の定義.....                      | 1  |
| 第1条（定義） .....                       | 1  |
| 第2章 総    則.....                     | 3  |
| 第2条（目的） .....                       | 3  |
| 第3条（事業遂行の指針） .....                  | 3  |
| 第4条（本事業の概要） .....                   | 5  |
| 第5条（事業日程） .....                     | 5  |
| 第6条（PFI事業者等の資金計画） .....             | 5  |
| 第7条（許認可及び届出） .....                  | 5  |
| 第8条（建設に伴う各種調査） .....                | 6  |
| 第9条（建設に伴う近隣対策） .....                | 6  |
| 第10条（関係者協議会） .....                  | 7  |
| 第3章 事業用地の貸与.....                    | 7  |
| 第11条（事業用地の貸付け） .....                | 7  |
| 第12条（使用の目的） .....                   | 7  |
| 第13条（貸与期間） .....                    | 7  |
| 第4章 新築住宅等の設計 .....                  | 8  |
| 第14条（設計） .....                      | 8  |
| 第15条（設計条件の変更） .....                 | 9  |
| 第16条（設計の変更） .....                   | 9  |
| 第5章 新築住宅等の建設 .....                  | 10 |
| 第17条（既存住宅等の解体除却） .....              | 10 |
| 第18条（既存住宅等のアスベスト等） .....            | 11 |
| 第19条（建設） .....                      | 11 |
| 第20条（施工計画書等） .....                  | 11 |
| 第21条（再委託等） .....                    | 12 |
| 第22条（工事監理者等） .....                  | 12 |
| 第23条（保険） .....                      | 13 |
| 第24条（市による説明要求及び立会い） .....           | 13 |
| 第25条（中間確認） .....                    | 13 |
| 第27条（市による完工確認等） .....               | 14 |
| 第28条（市による完工確認書等の交付） .....           | 15 |
| 第29条（本件工事期間の変更） .....               | 15 |
| 第30条（工事の中止） .....                   | 15 |
| 第31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32条（本件工事中にPFI事業者が第三者に与えた損害） .....  | 16 |
| 第6章 入居者移転支援業務 .....                 | 16 |
| 第33条（入居者移転支援業務） .....               | 16 |

|  |    |
|--|----|
| 第 33 条の 2 (入居者移転支援業務に係る対価の支払い)                           | 16 |
| 第 34 条 (入居者移転支援業務計画書)                                    | 17 |
| 第 35 条 (再委託等)  | 17 |
| 第 36 条 (市による説明要求)  | 18 |
| 第 37 条 (PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行)                          | 18 |
| 第 38 条 (入居者対応)   | 19 |
| 第 39 条 (移転実費請求手続き)                                       | 19 |
| 第 40 条 (D 街区の入居者による仮移転等完了期限又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限の変更) | 19 |
| 第 41 条 (本移転期間の変更)  | 20 |
| 第 42 条 (入居者移転支援業務の一時中止)                                  | 20 |
| 第 43 条 (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)                           | 20 |
| 第 7 章 新築住宅等の所有権移転・引渡し                                    | 20 |
| 第 44 条 (所有権移転・引渡し)                                       | 20 |
| 第 45 条 (市営住宅整備業務費の支払い)                                   | 21 |
| 第 46 条 (部分払)   | 21 |
| 第 46 条の 2 (部分引渡し)  | 22 |
| 第 47 条 (債務負担行為に係る契約の特則)                                  | 22 |
| 第 48 条 (新築住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)                           | 22 |
| 第 49 条 (契約不適合責任)   | 23 |
| 第 8 章 余剰地の活用   | 24 |
| 第 50 条 (余剰地の活用)  | 24 |
| 第 51 条 (余剰地の譲渡等)   | 25 |
| 第 52 条 (所有権の移転)  | 25 |
| 第 53 条 (所有権移転の登記)  | 25 |
| 第 54 条 (余剰地の瑕疵)  | 25 |
| 第 55 条 (民間施設の整備等)  | 26 |
| 第 56 条 (売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約)                         | 26 |
| 第 57 条 (第三者の使用)  | 27 |
| 第 58 条 (報告等)   | 28 |
| 第 59 条 (市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング)                          | 28 |
| 第 60 条 (余剰地の活用に関して余剰地活用企業が第三者に与えた損害)                     | 29 |
| 第 61 条 (余剰地活用事業に係る損害賠償)                                  | 29 |
| 第 62 条 (変更等承諾手続)   | 29 |
| 第 9 章 不可抗力及び法令変更   | 30 |
| 第 63 条 (不可抗力)  | 30 |
| 第 64 条 (不可抗力による損害等)                                      | 30 |
| 第 65 条 (不可抗力による解除)                                       | 30 |
| 第 66 条 (法令変更)  | 31 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第 67 条 (法令変更による追加費用)            | 32 |
| 第 68 条 (法令変更による協議解除)            | 32 |
| 第 10 章 事業期間及び契約の終了              | 33 |
| 第 69 条 (事業期間)                   | 33 |
| 第 70 条 (市による任意解除)               | 33 |
| 第 71 条 (市による契約解除)               | 33 |
| 第 72 条 (PFI 事業者等による契約解除)        | 36 |
| 第 73 条 (契約解除に際しての措置)            | 36 |
| 第 74 条 (契約解除に伴う損害賠償)            | 37 |
| 第 75 条 (モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続) | 37 |
| 第 11 章 契約保証金等                   | 37 |
| 第 76 条 (契約保証金等)                 | 37 |
| 第 12 章 雑則                       | 38 |
| 第 77 条 (市内企業への発注)               | 38 |
| 第 78 条 (特許権等の使用)                | 39 |
| 第 79 条 (契約上の地位の譲渡)              | 39 |
| 第 80 条 (延滞利息)                   | 39 |
| 第 81 条 (秘密保持)                   | 39 |
| 第 82 条 (個人情報取扱)                 | 39 |
| 第 83 条 (請求、通知等の様式その他)           | 40 |
| 第 84 条 (提案書の著作権)                | 40 |
| 第 85 条 (その他必要な事項)               | 40 |
| 第 86 条 (暴力団等からの不当介入の排除)         | 40 |
| 第 87 条 (準拠法)                    | 41 |
| 第 88 条 (管轄裁判所)                  | 41 |
| 第 89 条 (定めのない事項)                | 41 |

## 第1章 用語の定義

### 第1条（定義）

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。なお、本契約中、次の各号に掲げる用語以外の用語の定義は、募集要項等による。

- (1) 「本事業」とは、六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）のことであり、PFI事業者及び余剰地活用企業が実施する別紙1の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、市とPFI事業者及び余剰地活用企業との間で締結する六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）事業契約をいう。
- (3) 「構成企業」とは、本事業に係る選定手続に則り市が選定した優先交渉権者の構成員をいう。
- (4) 「募集要項等」とは、本事業の実施に関して、市が公表した募集の公告、募集要項、要求水準書（添付資料を含む。）、優先交渉権者決定基準、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。
- (5) 「提案書」とは、PFI事業者等が募集要項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の書類及びその他本事業の応募に関しPFI事業者等が市に提出した書類、図書等の一切並びに募集要項に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (6) 「PFI事業者等提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。
- (7) 「事業用地」とは、別紙3の事業用地をいう。なお、事業用地は、A街区、B街区、C街区、D街区、E街区及びF街区により構成される。
- (8) 「既存住宅」とは、事業用地に現存する市営住宅で、解体除却の対象となるものをいう。
- (9) 「既存施設」とは、既存住宅に付帯する施設、屋外工作物その他外構等をいう。
- (10) 「既存住宅等」とは、既存住宅及び既存施設をいう。
- (11) 「新築住宅」とは、本契約に基づきPFI事業者が事業用地内に新たに整備する市営住宅をいう。
- (12) 「付帯施設等」とは、新築住宅に付帯する別紙4記載の付帯施設等をいう。
- (13) 「新築住宅等」とは、新築住宅及び付帯施設等をいう。
- (14) 「市営住宅整備用地」とは、新築住宅等を整備する土地をいう。
- (15) 「民間施設等」とは、本事業において余剰地にPFI事業者が自らの提案に基づき整備する住宅や施設等をいう。
- (16) 「余剰地」とは、事業用地のうち、市営住宅整備業務により生み出される余剰地であり、余剰地活用企業が民間施設等を整備する土地をいう。
- (17) 「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（昭和25年法律第201号）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。
- (18) 「本件工事」とは、既存住宅等の解体除却工事及び新築住宅等の建設工事をいう。
- (19) 「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了確認書又は完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (20) 「市営住宅建替事業」とは、別紙1-1の事業をいう。

- (21) 「市営住宅整備業務」とは、別紙1 1(1)の各業務を総称したものをいう。
- (22) 「市営住宅整備業務費」とは、市営住宅整備業務に係る対価、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。
- (23) 「入居者移転支援業務」とは、別紙1 1(2)の各業務を総称したものをいう。
- (24) 「余剰地活用事業」とは、別紙1 2の事業をいう。
- (25) 「余剰地の対価」とは、余剰地の売買の対価として余剰地活用企業が市に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (26) 「移転実費」とは、PFI事業者が事業期間中に支払う入居者移転支援業務に要する費用をいい、次の項目をいう。
- ・引っ越しサービス費（仮移転者や本移転者等に提供する引っ越しサービスに係る費用）
  - ・仮移転先仲介手数料
- (27) 「入居者移転支援業務費」とは、入居者移転支援業務の実施に必要な費用（以下「入居者移転支援業務費等」という）のうち、移転実費以外の費用をいう。
- (28) 「市営住宅整備等に係る対価」とは、市営住宅整備業務費、入居者移転支援業務費等を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (29) 「代表企業」は●●●とし、本契約で規定する手続を行うなど、中心的な役割を果たすものとする。
- (30) 「建設企業」とは、構成企業のうち、市営住宅整備業務（設計及び工事監理を除く。）を担当する●●●をいう。
- (31) 「設計企業」とは、構成企業のうち、市営住宅整備業務の設計を担当する●●●をいう。
- (32) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、市営住宅整備業務の工事監理を担当する●●●をいう。
- (33) 「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●●●をいう。
- (34) 「余剰地活用企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用事業を担当する★をいう。
- (35) 「第三者」とは本契約締結の当事者とならない者をいい、構成企業を含まないものとする。
- (36) 「仮移転」とは、既存住宅の入居者が旧住宅から仮移転先へ移転することをいう。
- (37) 「旧住宅」とは、本契約の締結時点において、既存住宅の入居者が居住する住戸をいう。
- (38) 「仮移転先」とは、新築住宅の整備期間中に、仮移転者が居住する住戸をいう。
- (39) 「仮移転者」とは、旧住宅から仮移転先へ仮移転する者をいう。
- (40) 「住替え移転等」とは、既存住宅の入居者が、旧住宅から他の市営住宅の住戸へ移転又は退去することをいう。
- (41) 「住替え移転者等」とは、旧住宅から他の市営住宅の住戸へ移転又は退去する者をいう。
- (42) 「D街区の入居者による仮移転等完了期限」とは、本契約締結時点においてD街区に居住する全ての入居者が、仮移転又は住替え移転等により、旧住宅から移転又は退去し、旧住宅の住戸点検を完了するまでの期限をいい、別紙5のとおりとする。
- (43) 「D街区以外に入居者による住替え移転等完了期限」とは、本契約締結時点においてD街区以外に居住する全ての住替え移転者等が、住替え移転等により、旧住宅から移転又は退去し、旧住宅の住戸点検を完了するまでの期限をいい、別紙5のとおりとする。

- (44) 「本移転説明会実施予定日」とは、別紙5の新築住宅等への本移転説明会実施予定日として規定される日をいう。
- (45) 「本移転」とは、仮移転先又は旧住宅から新築住宅への移転をいう。
- (46) 「本移転者」とは、仮移転先又は旧住宅から新築住宅へ本移転する者をいう。
- (47) 「本移転期間」とは、本移転説明会実施予定日から本移転終了期限までとする。
- (48) 「本移転完了期限」とは、本移転者が仮移転先又は旧住宅から新築住宅に移転し、仮移転先又は旧住宅の住戸点検を完了するまでの期限をいい、別紙5のとおりとする。
- (49) 「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事業者等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。
- (50) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

## 第2章 総 則

### 第2条（目的）

- 1 本契約は、本事業における市、PFI事業者等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。

### 第3条（事業遂行の指針）

- 1 市及びPFI事業者等は、本契約に基づき、募集要項等及び提案書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を遂行しなければならない。
- 2 PFI事業者等は、本契約の遂行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 本契約、募集要項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、募集要項等、提案書とする。ただし、提案書と本契約又は募集要項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募集要項等に記載された要求水準を上回る場合は、その限度で提案書の記載が優先するものとする。
- 4 建設企業（ただし、建設企業が複数の場合は、PFI事業者にて市に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す。以下、本条において同じ。）は、本契約で規定する建設企業以外の構成企業の各債務の全て（余剰地活用事業を除く。）について、連帯債務を負うものとし、本契約で規定する各業務を担当する他の構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、建設企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。なお、余剰地活用企業が複数いる場合は、本契約に基づく余剰地活用企業の義務について、相互に連帯して債務を履行するものとする。
- 5 余剰地活用企業を除く構成企業は、前項に関わらず、本契約で規定するPFI事業者が負う違約金支払債務（第51条（余剰地の譲渡）第3項、第55条（民間施設の整備等）第10項及び第58条（報告等）第6項に定める余剰地活用企業の違約金債務を含まない。）については、各構成企業に連帯債務を負うものとする。
- 6 構成企業が担当する業務（余剰地活用事業を除く。）の履行の確保が困難となった場合において、建設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。

- 7 本契約締結後、構成企業が別紙1に規定する業務（余剰地活用事業を除く。）を履行することが困難になった場合、建設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。
- 8 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に代えて、募集要項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、当該構成企業に代えて、募集要項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。
- 9 余剰地活用企業が複数社で構成されている場合において、その一部の企業が本事業を継続できなくなったときは、残存する余剰地活用企業が連帯して余剰地活用事業の履行を確保するものとする。この場合において、余剰地活用企業は、市の承諾を得て、残存する企業のみで事業を継続し、又は募集要項等に規定する要件を満たす新たな企業を余剰地活用企業として追加・変更することができる。
- 10 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、本事業の募集要項3. 1. 2（1）に規定する「応募者の共通の参加資格要件」の(c)、又は(j)のいずれか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ない。ただし、(c)の事由についてはPFI事業者が第三者の使用につき市に申出を行い市がこれを承諾する時点においてのみ適用し、(j)の事由については事業期間を通じて適用するものとする。万一、(c)について市の承諾時点において事由に該当していた事実、又は(j)について事業期間中に事由に該当した事実が判明した場合には、PFI事業者は、直ちに市に報告すると共に、当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させるなどし、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らなければならない。
- 11 PFI事業者等のうち代表企業は、本契約の終了に至るまで、自己の費用をもって次の(1)から(3)の書類を事業者の会計年度の最終日から3か月以内に市に提出する。
  - (1) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (2) 会計監査人が作成した監査報告書（ただし、会計監査人を設置していない企業にあっては、法人税確定申告書の写し（税務署の受領通知又は受領印のあるもの）をもってこれに代えることができるものとする。）
  - (3) 本事業のうち特定事業に係る各構成員の収支を合算した収支報告書（当該事業の売上及び費用がわかる損益計算書に準ずる資料）及び資金収支表（当該事業のキャッシュ・フロー計算書に準ずる資料）
- 12 PFI事業者等のうち代表企業を除く構成企業は、本契約の終了に至るまで、自己の費用をもって次の(1)から(2)の書類を事業者の会計年度の最終日から3か月以内に市に提出する。
  - (1) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (2) 会計監査人が作成した監査報告書（ただし、会計監査人を設置していない企業にあっては、法人税確定申告書の写し（税務署の受領通知又は受領印のあるもの）をもってこれに代

えることができるものとする。)

- 13 PFI 事業者は、高知市公共調達条例（平成 24 年高知市条例第 4 号）の趣旨に則り、本事業に関する契約に関して、同条例における市の措置に準じた措置を講じるよう努めなければならない。

#### 第 4 条（本事業の概要）

- 1 本事業は、別紙 1 の事業範囲に属する市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用事業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。
  - (1) PFI 事業者等は、提案書に基づき、総合事業計画を策定して市に提出し、市の確認を得ること。また、同計画に変更が生じた場合は、その都度修正を行い、市の確認を得るものとする。
  - (2) PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 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 14 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、市営住宅整備業務を行い、第 28 条（市による完工確認書等の交付）に定める市による完工確認書の交付を受けた後、速やかに新築住宅等の所有権を市に移転し、新築住宅等を引き渡すものとする。
  - (3) PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 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。
  - (4) 余剰地活用企業は、自らの責任と費用負担において、本契約、募集要項等及び提案書に従い、余剰地を市から取得又は借地により、民間施設等の整備を行う。

#### 第 5 条（事業日程）

本事業は、別紙 5 の事業日程に従って実施されるものとする。

#### 第 6 条（PFI 事業者等の資金計画）

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

#### 第 7 条（許認可及び届出）

- 1 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 事業者等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 事業者等が自らの責任と費用負担において提出するものとする。
- 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を行い、また許認可の取得後は、市に許認可を証明する書面の写しを提出し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 事業者等は、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。

#### 第8条（建設に伴う各種調査）

- 1 PFI 事業者等は、市が実施し、かつ、募集要項等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあ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 事業者等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、前項の見直しに係る協議の結果、誤りに相当な因果関係があると認められた損害及び必要な追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、PFI 事業者等が必要な調査等（第3項に定める。以下本項において同じ。）を行わず、又は PFI 事業者等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つた場合において、当該誤りに起因して発生する費用は PFI 事業者等が負担する。
- 3 PFI 事業者は、新築住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材等の使用状況調査、地下埋設物調査、その他事業実施に必要な調査等（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 事業者は市に事前に連絡した上で、調査等の着手前に必要な地元調整（団地住民及び近隣住民への説明）を行うこととし、かつ、当該調査等を終了したときは、当該調査等に係る報告書を作成し、市に提出してその確認を受けなければならない。
- 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 事前に予期することができない事業用地の地質障害、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。

#### 第9条（建設に伴う近隣対策）

- 1 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、団地住民及び近隣住民に対して本件工事の内容につき説明・周知等を行い、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、前項の説明を、説明会の開催及び必要に応じて個別対応の方法（以下「説明会等」という。）により行うものとし、説明会等で出された要望については可能な範囲で対応すること。
- 3 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。

- 4 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。
- 5 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の事業日程を変更する必要がある場合は、市は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 6 近隣対策の費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5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 事業者の責め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10条（関係者協議会）

- 1 市及び PFI 事業者並びに余剰地活用企業は、本契約締結後速やかに、本事業に関する協議を行うことを目的とした、市及び PFI 事業者等により構成する関係者協議会を設置するものとし、本契約締結後速やかに「六泉寺町市営住宅等再編事業関係者協議会の設置及び運営に関する要綱」（以下「関係者協議会設置・運営要綱」という。）に関する覚書を別途締結するものとする。
- 2 本契約において市と PFI 事業者等との間で協議を要するとしている事項、本契約において解釈上の疑義が生じた事項及び本契約を履行するために市と PFI 事業者等との間において意見の調整が必要となる事項については、市及び PFI 事業者等は、関係者協議会において誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。
- 3 関係者協議会設置・運営要綱の定めるところに従い関係者協議会を開催したものの、市と PFI 事業者等が合意に至らないときは、本契約に別途定める場合を除き、市は当該協議の対象とされた事項を自らの裁量において決定して PFI 事業者等に通知する。

### 第3章 事業用地の貸与

#### 第11条（事業用地の貸付け）

- 1 市は、PFI 事業者に対して、事業用地（余剰地は所有権移転前又は定期借地権設定前に限る。）を無償で貸付けるものとする。
- 2 市は、PFI 事業者に対して、既存住宅等の一部を無償で貸付けるものとする。

#### 第12条（使用の目的）

- 1 PFI 事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた事業用地を使用してはならない。
- 2 PFI 事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた既存住宅等を使用してはならない。
- 3 PFI 事業者は、貸付けられた事業用地及び既存住宅等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。

#### 第13条（貸与期間）

- 1 市営住宅整備用地の貸付期間は、同用地上の既存住宅等の解体除却工事着工の日から別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日までとする。
- 2 本契約第11条第1項に基づく余剰地の貸付期間は、同用地上の既存住宅等の解体除却工事着工の日から、別紙5の余剰地の所有権移転及び引渡し又は定期借地権設定可能日までとする。

## 第4章 新築住宅等の設計

### 第14条（設計）

- 1 新築住宅等の設計は、PFI事業者のうち設計企業が担当するものとし、新築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、PFI事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うものとする。
- 2 PFI事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、自らの責任と費用負担において、新築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、新築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、提案書に基づき全体整備計画、建替移転計画の策定及び新築住宅等の基本設計（以下「基本計画」という。）を開始し、基本計画着手前に提出して市の確認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の設計図書を市に提出する。市は、提出された設計図書について、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。ただし、市による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつPFI事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う。なお、基本計画は、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16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。市は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書をPFI事業者に交付する。
- 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、基本計画着手日までにその氏名等の必要な事項を市へ通知し、市の確認を受けなければならない。
- 5 PFI事業者は、前々項による市の確認後速やかに、新築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の設計図書を市に提出する。市は、提出された設計図書について、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16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。市は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書をPFI事業者に交付する。
- 6 PFI事業者は、新築住宅等の設計に当たって新築住宅等の設計の一部を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、当該第三者に新築住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託してはならない。
- 7 前項の規定によりPFI事業者から請負又は委託を受けた第三者は、受託した新築住宅等の設

計の一部を更に別の第三者に請け負わせ、又は委託することができる。この場合においても、前項に準じてPFI事業者から事前に市に対して届出を行い、市の承諾を得るものとし、第三者は請け負い、又は受託した新築住宅等の設計の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。当該別の第三者から順次更に別の第三者に新築住宅等の設計の一部を請け負わせ、又は委託する場合についても同様とする。

- 8 前2項の規定により、PFI事業者から再委託、再々委託等新築住宅等の設計の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせ、又は委託した場合には、これらの請負又は委託は、全てPFI事業者の責任において行うものとし、再委託、再々委託等を受けた者の責めに帰すべき事由は、全て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、新築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項の図書が募集要項等又は提案書に反し、又は第5項の図書が募集要項等、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己の費用と責任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、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求の取消し又は変更を行う。
- 12 市は、第3項及び第5項の設計図書を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設計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3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の責任を負担するものではない。

#### 第15条（設計条件の変更）

- 1 PFI事業者は、市の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書に記載した新築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、募集要項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新築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45条（市営住宅整備業務費の支払い）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45条（市営住宅整備業務費の支払い）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64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67条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

#### 第16条（設計の変更）

- 1 市は、必要があると認める場合、新築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 PFI 事業者との協議を経て市が定めた期間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を求める場合には、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、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 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）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 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）の対価から減額するものとする。ただし、当該設計変更が 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 64 条（不可抗力による損害等）又は第 67 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、新築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、その承諾を得て新築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 新築住宅等の建設

### 第 17 条（既存住宅等の解体除却）

- 1 既存住宅等の解体除却は、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、PFI 事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うものとする。
- 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、既存住宅等の解体除却の工事に着手することはできない。
- 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、監理技術者及び主任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。本項の規定は第 19 条（建設）においても同様とする。
- 4 第 2 項において、PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で、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、募集要項等又は提案書によるほか、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工事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。

#### 第 18 条（既存住宅等のアスベスト等）

- 1 市が PFI 事業者が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あらかじ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 事業者が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。なお、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に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、あらかじめ市の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、市は、当該措置に起因して PFI 事業者が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。

#### 第 19 条（建設）

- 1 新築住宅等の建設は、PFI 事業者のうち建設企業が担当し、新築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（建設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者。）に対して行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 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基本設計及び実施設計に従って、新築住宅等の建設工事を行う。
- 3 PFI 事業者は、新築住宅等を別紙 5 の事業日程に従い完成し、新築住宅等の所有権移転・引渡し日に市に新築住宅等を引渡すものとする。市は、新築住宅等の引渡しを受けた後、第 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。
- 4 施工方法等の新築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。

#### 第 20 条（施工計画書等）

- 1 PFI 事業者は、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、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月間工程表を作成し、市に提出するものとする。月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、遅滞なく修正後の月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月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 21 条（再委託等）

- 1 PFI 事業者は、本件工事に当たって本件工事の一部を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、第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。
- 2 前項の規定により PFI 事業者から本件工事の一部を請け負った第三者は、請け負った本件工事の一部を更に別の第三者に請け負わせることができる。この場合においても、前項に準じて PFI 事業者から事前に市に対して届出を行い、市の承諾を得るものとし、第三者は請け負った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。
- 3 前 2 項の規定により、PFI 事業者から本件工事の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせた場合においては、これら請負（下請負等を含む。）は全て PFI 事業者の責任において行うものとし、請負人（下請負人等を含む。）の責めに帰すべき事由は、全て PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

#### 第 22 条（工事監理者等）

- 1 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 PFI 事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うものとする。
- 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竣工確認報告を行わせなければならない。
- 5 PFI 事業者は、本件工事に関する工事監理業務の一部を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、第三者に工事監理業務の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託してはならない。
- 6 前項の規定により PFI 事業者から請負又は委託を受けた第三者は、請け負い又は受託した工事監理業務の一部を更に別の第三者に請け負わせ、又は委託することができる。この場合においても、前項に準じて PFI 事業者から事前に市に対して届出を行い、市の承諾を得るものとし、第三者は請け負い、又は受託した工事監理業務の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。当該別の第三者から順次更に別の第三者に工事監理業務の一部を請け負わせ、又は委託する場合についても同様とする。
- 7 前 2 項の規定により、PFI 事業者から工事監理業務の一部を順次第三者、別の第三者、更に別の第三者に請け負わせ、又は委託した場合においては、これらの請負又は委託は、全て PFI 事業者の責任において行うものとし、請負人又は受託者の責めに帰すべき事由は、全て PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

#### 第 23 条（保険）

- 1 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 (1) 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。

#### 第 24 条（市による説明要求及び立会い）

- 1 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、募集要項等及び提案書に従い解体除却又は建設されていることを確認するため、それらの施工状況その他市が必要とする事項について、PFI 事業者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、施工状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、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、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 PFI 事業者は、工事期間中に構成企業が行う新築住宅等の主要な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。

#### 第 25 条（中間確認）

- 1 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、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めるとともに改善計画書の提出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 PFI 事業者は、前項の改善計画書の提出要求を受けた日から起算して 7 日以内（7 日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、是正措置を記載した改善計画書を市

に提出する。

- 5 市は、前項の改善計画書に記載される是正措置が適正かつ確実ではないと認めた場合、PFI 事業者は改善計画書の再提出を求めるものとし、PFI 事業者は、是正措置を再度検討し、市に改善計画書を再提出する。再提出期限は前項の例によるものとする。
- 6 市は、本条に基づく変更及び改善の要求を理由として、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。

#### 第 26 条（PFI 事業者による竣工検査等）

- 1 PFI 事業者は、事業者の責任と費用負担において、解体除却工事の対象とされた既存住宅等の解体除却工事の完了検査（以下、「完了検査」という。）、及び新築住宅等の竣工検査及び新築住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下、竣工検査と試運転検査を併せて「竣工検査等」という。）を行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、完了検査又は竣工検査等（以下、「完了・竣工検査等」という。）の日程を、完了・竣工検査等の 7 日前までに市に対して通知しなければならない。
- 3 市は、PFI 事業者が前項の規定による完了・竣工検査等に立ち会うこと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。
- 4 PFI 事業者は、完了検査に対する市の立会いの有無を問わず、完了検査の結果について、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により、市に報告しなければならない。
- 5 PFI 事業者は、竣工検査等に対する市の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、市に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 36 条第 2 項による検査済証、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。  
なお、建築基準法第 7 条の 6 第 1 項ただし書による仮使用の状態（以下、「仮使用の状態」という。）で市へ棟単位で引き渡す場合、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のうち仮使用の状態では市へ提出できないものについては、市と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で市へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を市へ提出するものとする。

#### 第 27 条（市による完工確認等）

- 1 市は、PFI 事業者から前条第 4 項又は第 5 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に既存住宅等の解体除却工事の完工確認（以下、「完工確認」という。）又は別紙 10 に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下、完工確認と完工確認を併せて「完工確認等」という。）を実施するものとする。
- 2 完工確認等の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、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、再度、完工確認等（以下、「再完工確認等」という。）を実施するものとする。当該再完工確認等の結果、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、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第 2 項及び前項の定めるところに準じるものとする。
- 5 設備・器具等の試運転等は、市による新築住宅等の完工確認前に 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、設備・器具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。

#### 第 28 条（市による完工確認書等の交付）

- 1 市が前条第 1 項に定める完工確認等又は前条第 4 項に定める再完工確認等を実施し、前条第 2 項の規定に基づく是正を求めない場合、市は、完了確認から 14 日以内に PFI 事業者に対して完了確認書の交付を行い、若しくは完工確認後に PFI 事業者が別紙 11 に記載する完工図書を市に対して提出した場合、市は、完工図書受領後 14 日以内に PFI 事業者に対して完工確認書を交付する。
- 2 市は、前項の完了確認書又は完工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。

#### 第 29 条（本件工事期間の変更）

- 1 市が PFI 事業者に対して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等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、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。

#### 第 30 条（工事の中止）

- 1 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、第 1 項に従い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。
- 4 市は、前項の申入れを受けて又は自ら、中止の原因となる事由が止んだか否かについて判断し、本件工事の再開を判断するものとする。

#### 第 31 条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）

- 1 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よって市に生じた増加費用又は損害及び PFI 事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）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の変更によって PFI 事業者が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の変更によって市及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 64 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の変更によって市及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 67 条（法令変更による追加費用）第 2 項によるものとする。

#### 第 32 条（本件工事中に PFI 事業者が第三者に与えた損害）

- 1 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

#### 第 33 条（入居者移転支援業務）

- 1 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 PFI 事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 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当たっては、高知市営住宅条例（平成 9 年高知市条例第 32 号）、公営住宅法（昭和 26 年法律 193 号）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）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、市は入居者移転支援業務費等以外、PFI 事業者に何らの金員も支払わないものとする。

#### 第 33 条の 2（入居者移転支援業務に係る対価の支払い）

- 1 入居者移転支援業務に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税及び地方消費

税相当額を含む)。ただし、入居者移転支援業務に係る対価につき、市又はPFI事業者から請求のあった場合は、別紙6の「対価の支払い及び物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。

(1) 入居者移転支援業務費

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 移転支援人件費                  | 金●●,●●●,●●●●円  |
| (内、D街区の入居者による仮移転等完了までの部分 | 金●●,●●●,●●●●円) |
| (内、D街区の入居者による仮移転等完了以降の部分 | 金●●,●●●,●●●●円) |
| 仮移転先改修補助費                | 金●,●●●,●●●●円   |

(2) 移転実費

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 引っ越しサービス費                | 金●●,●●●,●●●●円 (本金額は精算対象の予算額であり、別紙6の規定に基づき実績により精算する。) |
| (内、D街区の入居者による仮移転等完了までの部分 | 金●●,●●●,●●●●円)                                       |
| (内、D街区の入居者による仮移転等完了以降の部分 | 金●●,●●●,●●●●円)                                       |
| 仮移転先仲介手数料                | 金●,●●●,●●●●円 (本金額は精算対象の予算額であり、別紙6の規定に基づき実績により精算する。)  |

2 市は、前項第1号のうち移転支援人件費(内、D街区の入居者による仮移転等完了までの部分)及び仮移転先改修補助費並びに第2号のうち引っ越しサービス費(内、D街区の入居者による仮移転等完了までの部分)及び仮移転先仲介手数料について(ただし、第46条(部分払)により部分払をした費用を除く。)、D街区の入居者の仮移転等が完了し、市が仮移転等完了確認書をPFI事業者に交付し、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事業者へ支払うものとする。

3 市は、第1項第1号のうち移転支援人件費(内、D街区の入居者による仮移転等完了以降の部分)及び第2号のうち引っ越しサービス費(内、D街区の入居者による仮移転等完了以降の部分)について、(ただし、第46条(部分払)により部分払をした費用を除く。)、入居者の本移転が完了し、市が本移転完了確認書をPFI事業者に交付し、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事業者へ支払うものとする。

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

第34条(入居者移転支援業務計画書)

PFI事業者は、入居者移転支援業務に先立ち、本契約、募集要項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、市に提出してその確認を得るものとする。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、市の確認を得た上で、これを修正するものとする。

第35条(再委託等)

1 PFI事業者は、入居者移転支援業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託すること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当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。

#### 第 36 条（市による説明要求）

- 1 市は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、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、募集要項等及び提案書及び第 34 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、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本契約、募集要項等又は提案書及び第 34 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、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、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### 第 37 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

- 1 PFI 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。
- 2 PFI 事業者は、D 街区の入居者による仮移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が終了しない可能性がある者（ただし契約締結時点において D 街区に居住する者に限る。）がいる場合、若しくは、D 街区以外の入居者による住替え移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が終了しない可能性がある移転者がいる場合には、その事由を調査し、市に報告する。
- 3 PFI 事業者は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は入居者移転支援業務計画書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。
- 4 PFI 事業者の業務の状況が業務水準又は入居者移転支援業務計画書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。
- 5 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調査を行うよう求めることができる。

- 6 PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書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には、市は当該業務について改善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。
- 7 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等の支払いを留保する。
- 8 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第 41 条（本移転期間の変更）第 2 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 の本移転完了期限（41 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。

#### 第 38 条（入居者対応）

- 1 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。

#### 第 39 条（移転実費請求手続き）

PFI 事業者は、第 46 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、移転実費に関する収支報告を提出し、移転実費の請求を行うものとする。

#### 第 40 条（D 街区の入居者による仮移転等完了期限又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限の変更）

- 1 PFI 事業者の責めによらない事由により、D 街区の入居者による仮移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が完了しない場合、又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が完了しない場合には、PFI 事業者は D 街区の入居者による仮移転等完了期限又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限を 3 か月間は延長して業務を行うものとし、市も必要に応じてこれを支援するものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者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 D 街区の入居者による仮移転等完了期限又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限を 3 か月間延長したにもかかわらず、同延長期限までに所定の移転等が完了しない場合、PFI 事業者は入居者移転支援業務のうち当該未完了部分についての履行義務を免れる。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 事業者の責めに帰すべき事由により、D 街区の入居者による仮移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が完了しない場合、又は D 街区以外の入居者による住替移転等完了期限までに仮移転又は住替え移転等が完了しない場合、PFI 事業者は、市の指示に従って、PFI 事業者の費用で当該完了に向け必要な入居者移転支援業務を行うものとする。

る。

#### 第 41 条（本移転期間の変更）

- 1 PFI 事業者が本契約、募集要項等、提案書等に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、PFI 事業者の責め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、市と対応を協議のうえ、本移転支援業務を 3 か月間延長して行うことができるものとする。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 3 か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、市と協議の上、当該未完了部分についての本移転支援業務の履行義務を免れる。この場合に 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 前項において、PFI 事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合、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内に本移転支援業務が終了しなかった場合、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。

#### 第 42 条（入居者移転支援業務の一時中止）

- 1 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、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、第 1 項に従い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。
- 4 市は、前項の申入れを受けて又は自ら、中止の原因となる事由が止んだか否かについて判断し、入居者移転支援業務の再開を判断するものとする。

#### 第 43 条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

前条の規定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、市が合理的範囲でこれを負担する。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 新築住宅等の所有権移転・引渡し

#### 第 44 条（所有権移転・引渡し）

PFI 事業者は、別紙 5 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から完工確認書の交付

を受けた上、市に対し、新築住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

#### 第 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）

1 市営住宅整備業務費は、次の金額とする（金額は、消費税及び地方消費税相当額を含む）。ただし、市営住宅整備業務費につき、市又は PFI 事業者から請求のあった場合は、別紙 6 の「対価の支払い及び物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。

（1） 市営住宅整備業務費

施設整備費 金 ●, ●●●, ●●●●, ●●●●●円

増築部分撤去費 金 21,340,000円（本金額は精算対象の予算額であり、別紙 6 の規定に基づき実績により精算する。）

（内、D 街区の解体撤去に係る部分 金 4,290,000円）

（内、D 街区以外の解体撤去に係る部分 金 17,050,000円）

2 市は前項の市営住宅整備業務費のうち、第 46 条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、新築住宅等に係る完工確認書を PFI 事業者に交付し、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 事業者へ支払うものとする。

3 前項の支払いは、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。

#### 第 46 条（部分払）

1 PFI 事業者は、本事業の完了前に、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務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。

(1) 市営住宅整備業務費のうち、令和●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（各種調査、基本計画及び実施設計等の出来形金額の算出ができない業務を除く。）に相当する費用の額。なお、仮使用の状態でも市へ棟単位で引き渡しを行った部分については、当該部分に係る業務が完了したものとみなす。

(2) 入居者移転支援業務費等のうち、令和●年度以降の各年度に 1 回、年度末において支出済の額。ただし、対象は支出額と支出日など根拠が明らかなものに限る。

2 PFI 事業者は、市営住宅整備業務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、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、出来形部分を最大限度破壊して確認することができる。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、確認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、入居者移転支援業務費等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。

#### 第46条の2（部分引渡し）

1 市営住宅整備業務について、市が業務の完成に先だって引渡しを受けるべきことを指定した部分（以下「指定部分」という。）がある場合において、当該指定部分の業務が完了したときについては、第26条（PFI事業者による竣工検査等）第1項中「竣工」とあるのは「指定部分に係る竣工」と、第45条（市営住宅整備業務費の支払い）中「対価」とあるのは「部分引渡しに係る対価」と読み替えて、これらの規定を準用する。

2 前項の規定により準用される第45条（市営住宅整備業務費の支払い）第2項の規定により請求することができる部分引渡しに係る対価の額である指定部分に相応する対価の額は、市とPFI事業者とが協議して定める。ただし、市が前項の規定により準用される第45条（市営住宅整備業務費の支払い）第2項の請求を受けた日から14日以内に協議が整わない場合には、市が定め、PFI事業者に通知する。

#### 第47条（債務負担行為に係る契約の特則）

1 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建替事業に係る対価の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和9年度まで 金●●●,●●●,●●●円

令和10年度まで 金●●●,●●●,●●●円

令和11年度まで 金●●●,●●●,●●●円

令和12年度まで 金●●●,●●●,●●●円

令和13年度まで 金●●●,●●●,●●●円

令和14年度まで 金●●●,●●●,●●●円

2 支払限度額に対応する各会計年度の出来高予定額は、次のとおりである。

令和9年度 金●●●,●●●,●●●円

令和10年度 金●●●,●●●,●●●円

令和11年度 金●●●,●●●,●●●円

令和12年度 金●●●,●●●,●●●円

令和13年度 金●●●,●●●,●●●円

令和14年度 金●●●,●●●,●●●円

3 市は、予算上の都合その他の必要があるときは、第1項の支払限度額及び前項の出来高予定額を変更することができる。

#### 第48条（新築住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金）

1 新築住宅等の所有権移転・引渡しは、市の事由又は入居者の事由により別紙5の新築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45条（市営住宅整備業務費の支払い）の対価とは別に支払わなければならない。

- 2 新築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 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、PFI 事業者は市に対して、市営住宅整備業務費につき遅延日数に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合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 不可抗力により新築住宅等の市への所有権移転・引渡しが別紙 5 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、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な損害については、PFI 事業者は市営住宅整備業務費の 1 % までの損害額を負担し、市はその余を負担する。

#### 第 49 条（契約不適合責任）

- 1 市は、新築住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に新築住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内）、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契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「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）」（以下「品確法」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、品確法の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、新築住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、市は履行の追完を請求することができない。
- 2 前項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法、品確法その他法令の定めるところによる。
- 3 民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）については適用しない。
- 4 第 1 項の場合において、PFI 事業者は、市に不相当な負担を課するものでないときは、市が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 5 第 1 項の場合において、市が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、市は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。この場合において、市が既に代金を支払済みのときは、市は PFI 事業者に対し、当該減額分に相当する額の返還を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
  - (1) 履行の追完が不能であるとき。
  - (2) PFI 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - (3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、PFI 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
  - (4) 前 3 号に掲げる場合のほか、市がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見

込みがないことが明らかであるとき。

- 6 市が契約不適合責任期間の内に契約不適合を知り、その旨を PFI 事業者へ通知した場合において、市が通知から 1 年が経過する日までに前項に規定する方法により請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 7 PFI 事業者は、第 1 項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、新築住宅等の建設着工日の前日までに、新築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（平成 19 年法律第 66 号）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、新築住宅等の建設着工日の前日までに、「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。
- 8 PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途市が PFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1 年間を下回らないものとする。）、新築住宅等の不具合に関する新築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。
- 9 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 項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI 事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、市に報告するものとする。
- 10 第 8 項の現場確認の結果、修補を要するものの第 1 項に定める契約不適合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 余剰地の活用

### 第 50 条（余剰地の活用）

- 1 余剰地活用企業は、本契約、募集要項等、提案書及び別紙 5 記載の事業日程に従い、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用を行うものとする。
- 2 余剰地活用企業は、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市に通知しなければならない。
- 3 余剰地の対価又は地代は、余剰地活用企業の提案内容を踏まえて市が取得する不動産鑑定評価書を用いて募集要項等に定める方法に基づき決定する。
- 4 余剰地活用事業の完了時期は、街区ごとに民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを市が確認した時点、又は定期借地権設定契約が終了する時点等とし、具体的な時期及び対象範囲（街区・区画単位等）については、市と余剰地活用企業が協議の上策定する事業計画において個別に定義するものとする。

#### 第 51 条（余剰地の譲渡等）

- 1 市は、余剰地について、既存住宅等の解体が完了し、普通財産への変更手続完了後、余剰地活用企業に対して、前条第 3 項に従って市が定めた対価の支払と引き換えに余剰地を譲り渡す（以下「本件売買」という。）又は前条第 3 項に従って市が定めた地代の支払を約して定期借地権を設定した上で貸し渡す（以下「本件定期賃貸借」という。）ものとする。
- 2 市と余剰地活用企業は、前項に定める余剰地の普通財産への変更手続完了後に、本件売買又は本件定期賃貸借に関する契約書を作成して売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用企業は売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことを市に申し入れることができる。本申し入れに対し、市がこれを承認した場合に限り、余剰地活用企業は第 3 項に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとする。なお、余剰地活用企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。
- 3 本条各項に違反した場合には、前条第 3 項に規定する余剰地の対価の 100 分の 20 又は地代の 60 か月分を違約金として市に支払わなければならない。
- 4 前項の違約金は、第 61 条（余剰地活用事業に係る損害賠償）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。

#### 第 52 条（所有権の移転）

- 1 市は、余剰地について売買契約を締結した場合、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 前項の規定により所有権が移転したとき又は本件定期賃貸借が開始したときに、市から余剰地活用企業に余剰地の引渡しがあったものとする。

#### 第 53 条（所有権移転の登記）

市は、前条第 1 項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（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）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嘱託するものとし、余剰地活用企業はこれに必要な書類等をあらかじめ市に提出するものとする。

#### 第 54 条（余剰地の瑕疵）

- 1 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。）や土壤汚染があることを発見したときは、直ちに市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、地下埋設物や土壤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、市に提出しなければならない。
- 3 市は、前項の規定による対応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年以内に限り、合理的な範囲内で負担するものとする。

#### 第55条（民間施設の整備等）

- 1 余剰地活用企業は、本契約、募集要項等、提案書、及び別紙5記載の事業日程に従って、自己の責任と費用負担において、実施するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用企業はその余剰地活用内容について必要かつ最小限の変更を文書により市に申し入れ、市が承認した場合に限り、活用内容を変更することができる。なお、余剰地活用企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。
- 2 余剰地活用企業は、余剰地の活用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 余剰地活用企業は、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 余剰地活用企業は、余剰地の活用を行うに当たり、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、募集要項等、提案書に従って整備されることを市が確認するまで、余剰地につき地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利の設定、並びに売買、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、市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（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）第4項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、事前に市の承諾を得なければならない。
- 7 余剰地活用企業は、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 余剰地活用企業は、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及び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 余剰地活用企業は、余剰地の活用に当たっては、新築住宅等の整備や新築住宅等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 余剰地活用企業は、本条各項に違反し、市が期間を定めて改善を求めたにもかかわらず十分な改善がなされない場合は、第50条（余剰地の活用）第3項に規定する余剰地の対価の100分の10又は地代の30か月分を違約金として市に支払わなければならない。
- 11 前項の違約金は、第61条（余剰地活用事業に係る損害賠償）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。

#### 第56条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）

- 1 市は、余剰地活用企業が第71条（市による契約解除）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 50 条（余剰地の活用）第 3 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又は本件定期賃貸借の解除ができるものとする。

- 2 余剰地活用企業は、前項に規定する場合において、市が特に認める場合を除き、余剰地を更地の状態にして、市に引き渡さなければならない。この場合において、余剰地活用企業は、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、一切の費用を市に請求することができないものとする。
- 3 市は、第 1 項に規定する場合において、あらかじめ第 50 条（余剰地の活用）第 3 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 61 条（余剰地活用事業に係る損害賠償）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 市と余剰地活用企業は、本件売買を行う場合、余剰地について、所有権移転登記と同時に、別紙 14「土地売買契約書」に規定する市の買戻しの特約の設定登記を行うものとする。なお、買戻しの期間は、市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 市は、民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを確認した後、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、市が事前に承諾した場合には、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 市は、余剰地活用企業との間で余剰地に関する売買契約又は定期借地契約を締結するまでに、PFI 事業者が第 71 条（市による契約解除）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、余剰地活用企業との間で売買契約又は定期借地契約を締結しないことができる。かかる場合、余剰地活用企業は売買契約又は定期借地契約を締結しないことによる損害賠償を市に対して請求することはできない。
- 8 市は、余剰地活用企業との間で余剰地に関する売買契約を締結した後、市から余剰地活用企業への余剰地の引渡しをするまでに、PFI 事業者が第 71 条（市による契約解除）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、余剰地活用企業との間で売買契約を解除することができる。かかる場合、余剰地活用企業は売買契約を市が解除したことによる損害賠償を市に対して請求することはできない。

#### 第 57 条（第三者の使用）

- 1 余剰地活用企業が、民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを市が確認するまでの間に、余剰地の活用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市に届け出て、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、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 2 余剰地活用企業は、前項に規定する第三者が余剰地の活用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。
- 3 第 2 項に規定する第三者への請負又は委託は、余剰地活用企業の責任において行うものと

し、第三者の責めに帰すべき事由は、すべて余剰地活用企業の責めに帰すべき事由とみなして、余剰地活用企業が責任を負うものとする。

#### 第 58 条（報告等）

- 1 余剰地活用企業は、余剰地の活用に関する各種記録、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 余剰地活用企業は、民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを市が確認するまでの間、毎年 4 月末日限り、前年度（前年 4 月 1 日から当年 3 月 31 日まで）における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、年次報告書に記載して、市に提出しなければならない。  
なお、年次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と余剰地活用企業が協議のうえ、定めるところによる。
- 3 余剰地活用企業は、前項に定めるほか、市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、整備状況等を市に報告しなければならない。また、余剰地活用企業は、余剰地の活用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、市に自発的に報告しなければならない。
- 4 余剰地活用企業は、余剰地の活用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、事前に市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 余剰地活用企業は、本条に定める余剰地活用企業の義務のいずれかに違反し、市が期間を定めて改善を求めたにもかかわらず十分に改善しなかったときは、第 50 条（余剰地の活用）第 3 項に規定する余剰地の対価の 100 分の 1 又は地代の 3 か月分を違約金として市に支払わなければならない。
- 7 前項の違約金は、第 61 条（余剰地活用事業に係る損害賠償）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 市は、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。

#### 第 59 条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）

- 1 市は、民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを市が確認するまでの間、余剰地活用企業の余剰地の活用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 58 条（報告等）第 2 項に規定する月次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確認。
  - (2) 市による定期及び随時の実地確認。
- 2 市は、前項による市のモニタリングの結果、余剰地活用企業の提供する余剰地の活用の水準が本契約、募集要項等及び提案書に定める水準に達していないことが判明したときは、市は判

明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて余剰地活用企業に是正を求めることが出来るものとする。この場合において、余剰地活用企業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、市は是正の完了を報告しなければならない。

- 3 余剰地活用企業は、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、市は是正要求を撤回するものとする。
- 4 市は、余剰地活用企業が第2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、募集要項等及び提案書に定める水準に達していないことが判明し、市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、余剰地活用企業に対して、余剰地の活用の全部又は一部の終了を命じることができる。
- 5 市は、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60条（余剰地の活用に関して余剰地活用企業が第三者に与えた損害）

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

#### 第61条（余剰地活用事業に係る損害賠償）

- 1 余剰地活用企業は、市が第56条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合において、市が損害を被ったときは、第55条（民間施設の整備等）第10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同違約金のうち支払済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。
- 2 余剰地活用企業は、市が第56条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合、又は第71条（市による契約解除）の規定に従って本契約の本件売買に関する部分について解除をした場合には、第51条（余剰地の譲渡等）の規定に従って余剰地活用企業が余剰地の所有権移転及び引渡しを受けた日から第56条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）第2項に規定する義務を完全に履行して余剰地を市に返還する日までの期間に応じて、余剰地の対価に年利14.6%の割合により計算（1年を365日として日割り計算。ただし、余剰地の所有権移転及び引渡しを受けた日から1か月を経過する日までの期間については7.3%。）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。

#### 第62条（変更等承諾手続）

市は、余剰地活用企業の要請があり、余剰地の活用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9章 不可抗力及び法令変更

### 第63条（不可抗力）

- 1 市又はPFI事業者等は、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、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。当該履行不能通知を受けた相手方は、当該債務が不可抗力により履行不能であると認められる場合、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事業者等は、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。
- 3 第1項において、履行不能通知を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、市及びPFI事業者等の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。
- 4 市は、前項による市の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容をPFI事業者等に通知するものとする。この場合の通知が当該債務が不可抗力により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知とみなす。

### 第64条（不可抗力による損害等）

- 1 市及びPFI事業者等は、前条の規定による履行不能確認通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅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（以下本項及び次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、市営住宅整備業務費の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整備業務費の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。

### 第65条（不可抗力による解除）

- 1 本契約の締結後、不可抗力により市営住宅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事業者等と協議を行った上で、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 事業者が既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、新築住宅等について第 44 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、新築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 45 条（市営住宅整備業務費の支払い）の定めに従い、新築住宅等にかかる市営住宅整備業務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、市営住宅整備業務で第 44 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 事業者が既に履行した市営住宅整備業務に相当する対価（建設中の新築住宅等の出来形に相当する分）から第 46 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 73 条（契約解除に際しての措置）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 事業者を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、余剰地活用事業については次の各号に規定するとおりとする。
  - (1) 余剰地活用事業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余剰地活用事業には及ばず、本契約は余剰地活用事業に関する限りで効力を維持するものとする。
  - (2) 余剰地活用事業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余剰地活用事業にも及び、本契約は終了する。
- 6 市から余剰地活用企業への余剰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、履行不能となった余剰地活用事業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 市から余剰地活用企業への余剰地の引渡し後、余剰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余剰地活用企業が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

#### 第 66 条（法令変更）

- 1 市又は PFI 事業者等は、本契約の締結日後に法令の変更（新法の成立を含む。以下同じ。）がされたことにより、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「履行不能通知（法令変更）」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（法令変更）を受けた相手方は、当該債務が法令変更により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知（法

令変更)」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（法令変更）を受けた市又はPFI事業者等は、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。
- 3 第1項において、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が、法令変更により履行不能であると認めない場合には、市及びPFI事業者等の間で、法令変更により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が法令変更による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。
- 4 市は、前項による市の判断について、書面にてその根拠（当該債務が法令変更により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容をPFI事業者等に通知するものとする。この場合の通知が当該債務が法令変更により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知（法令変更）とみなす。

#### 第67条（法令変更による追加費用）

- 1 市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能確認通知（法令変更）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、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅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 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令変更の場合は、市が負担し、それ以外の法令変更の場合はPFI事業者等が追加費用を負担しなければならない。本契約の締結後に行われた法令変更により費用の減少が生じる場合で、本事業のうち市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令変更の場合は、市は事業者へ支払う対価を減額する。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事業者等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し、変更に伴い費用の減少が生じるときは、市は事業者へ支払う対価を減額する。

#### 第68条（法令変更による協議解除）

- 1 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事業者等と協議を行った上で、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65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活用事業の継続が不能となった場合については、第65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

### 第 69 条（事業期間）

本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の完了並びに第 59 条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）に従って市が行うモニタリングが終了するまでとする。

### 第 70 条（市による任意解除）

市は、PFI 事業者等に対して、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。

### 第 71 条（市による契約解除）

- 1 市は、PFI 事業者等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、PFI 事業者の不履行による解除は余剰地活用事業以外の事業に留まり、余剰地活用事業には影響せず、余剰地活用企業の不履行による解除は余剰地活用事業に留まり、余剰地活用事業以外の事業には影響しないものとする。また、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務又は余剰地活用事業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 51 条（余剰地の譲渡等）第 3 項、第 74 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される。）。
  - (1) PFI 事業者等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) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 5 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日より 3 か月以内に新築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) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、新築住宅等の工事が 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。
  - (4) その他、募集要項等に規定する「応募者の備えるべき参加資格」を満たさなくなったとき。
- 2 市は、PFI 事業者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 事業者等に対し、30 日以上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、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務又は余剰地活用事業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 74 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
  - (1) 別紙 5 の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、30 日以上期間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
  - (2) 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用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。

- (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。
- 3 市は、PFI事業者等の構成企業が、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、市営住宅整備業務又は余剰地活用事業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74条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
  - (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
  - (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
  - (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第78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（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。）。
  - (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。
- 4 PFI事業者等（PFI事業者の構成企業を含む。以下本項において同じ。）が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において、本契約の解除によりPFI事業者等に損害が生じても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
- (1) 役員等（PFI事業者等が法人である場合には建設業法第5条第3号に規定する役員等、建設業法施行令第3条に規定する使用人その他経営に実質的に関与している者をいう。以下本項において同じ。）が、暴力団（高知市暴力団排除条例（平成23年高知市条例第3号）第2条第1号に掲げる暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等（高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成23年高知市規則第28号）第2条第2項第5号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。））であると認められるとき。
  - (2) 役員等が、業務に関し、暴力団員等であることを知りながらその者を使用し、又は雇用していると認められるとき。
  - (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしていると認められるとき。
  - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
  - (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

- (7) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第6号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (8) PFI事業者等が、第1号から第6号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、市がPFI事業者等に対して当該契約の解除を求め、PFI事業者等がこれに従わなかったとき。
- (9) 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者に本契約に係る債権を譲渡したとき。
- (10) PFI事業者等が、第86条の規定による報告等の義務を履行しなかっ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新築住宅等の設計図書及び完工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つては、当該企業は、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事業者等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整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第1項から第3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等についてはこの限りではない。
- 8 本条により市営住宅整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第1項から第3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、速やかに市営住宅整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して市に返還しなければならない。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、工事中の新築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46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工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 事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して確認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（再委託等）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 10 項に違反し、本事業の募集要項 3. 1. 2（1）に規定する「応募者の共通の参加資格要件」の(c)について市の承諾時点において事由に該当していた事実、又は(j)について事業期間中の事由に該当した事実が判明した場合、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、市営住宅整備業務又は余剰地活用事業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 74 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

#### 第 72 条（PFI 事業者等による契約解除）

PFI 事業者等は、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。

#### 第 73 条（契約解除に際しての措置）

- 1 第 70 条（市による任意解除）又は第 72 条（PFI 事業者等による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、市は、PFI 事業者が既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 事業者等が市に対して次条第 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、工事中新築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 PFI 事業者が既に履行した債務に相当する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工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 事業者へ通知して、出来形を最小

限破壊して確認することができるものとする。

- 4 PFI 事業者は、第 70 条（市による任意解除）から第 72 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（再委託等）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。

#### 第 74 条（契約解除に伴う損害賠償）

- 1 PFI 事業者は、第 71 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、市営住宅整備等に係る対価から第 46 条（部分払）及び第 46 条の 2（部分引渡し）に掲げる額を除いた額の 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 71 条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の新築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 70 条（市による任意解除）又は第 72 条（PFI 事業者等による契約解除）による契約の解除の場合は、市は PFI 事業者等が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

#### 第 75 条（モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続）

- 1 市は、PFI 事業者等が業務水準を達成していることを確認するため、別紙 13 に基づき、本事業の各業務についてモニタリングを行う。
- 2 モニタリングの結果、PFI 事業者等による本事業の遂行が要求水準を満たしていないと市が判断した場合には、市は、別紙 13 に従って、本事業の各業務について改善要求措置を行う。
- 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙 13 において明示的に市の義務とされているものを除く部分は、全て PFI 事業者等の負担とする。
- 4 PFI 事業者等は、何らかの事由で本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを PFI 事業者のいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
- 5 市は、市がモニタリングを実施したことを理由として、本契約に基づき PFI 事業者等が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

## 第 11 章 契約保証金等

#### 第 76 条（契約保証金等）

- 1 PFI 事業者は、市営住宅整備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。
  - (1) 契約保証金を納付すること。
  - (2) 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。

- (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実に認める金融機関等の保証を付すこと。
  - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。
  - (5) 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。
  - (6) PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、建設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 74 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、市営住宅整備業務費のうち解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 10%以上とし、有効期間は第 28 条（市による完工確認書等の交付）による完工確認書の交付日までとする。
  - 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 契約金額の増額又は減額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、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。
  - 5 第 1 項の規定により、PFI 事業者が納付した契約保証金又は契約保証金に代わり提供した担保は、本契約により PFI 事業者に発生する違約金に充当する事ができるものとする。

## 第 12 章 雑則

### 第 77 条（市内企業への発注）

- 1 PFI 事業者は、高知市内に本店がある業者（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。ただし、PFI 事業者及び余剰地活用企業は、高知市競争入札指名停止措置要綱（平成 6 年 7 月 1 日制定）に基づく指名停止措置を受けている者及び「高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則」（平成 23 年高知市規則第 28 号。）第 4 条各号のいずれかに該当する者を下請負人としてはならない。
- 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 事業者に対し是正を求める。
- 4 市は、是正要求によっても改善が見込まれないときは再度是正を求め、これによっても是正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。ただし、PFI 事業者が是正できないことについてやむを得ない事由がある場合、市及び PFI 事業者において協議を行ったうえで、市は、PFI 事業者の事情を考慮した上で、違約金の額、提案内容の変更、実施の可否、その他関連する事項を決定するものとする。

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 71 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。

#### 第 78 条（特許権等の使用）

PFI 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）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、市が工事材料、施工方法等を指定した場合において、かつ、PFI 事業者が当該工事材料、施工方法等が特許権等の対象であることを、過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

#### 第 79 条（契約上の地位の譲渡）

- 1 市、PFI 事業者及び余剰地活用企業は、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。
- 2 PFI 事業者は、工事目的物並びに工事材料（工場製品を含む。以下同じ。）のうち第 46 条（部分払）第 3 項及び第 5 項の規定による部分払のための確認を受けたものを第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、市の承諾を得た場合は、この限りでない。

#### 第 80 条（延滞利息）

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、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

#### 第 81 条（秘密保持）

- 1 市、PFI 事業者及び余剰地活用企業は、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及び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、PFI 事業者及び余剰地活用企業は、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。

#### 第 82 条（個人情報の取扱）

PFI 事業者及び余剰地活用企業は、本契約による業務を行うための個人情報の取扱に当たり、個人情報保護法（平成 15 年法律第 57 号）、高知県個人情報保護条例（平成 13 年高知県条例第

2号)、高知市個人情報保護法施行条例(令和5年高知市条例第33号)及び別紙12に定めるところにより、必要な措置を講じ、これを遵守し、構成企業、及び構成企業からの下請その他により本事業に関係する企業等に遵守させなければならない。

#### 第83条(請求、通知等の様式その他)

- 1 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める催告、請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、要請及び契約終了告知又は解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約の履行に関して用いる言語は、日本語とする。
- 3 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して市、PFI事業者及び余剰地活用企業との間で用いる計量単位は、募集要項等及び提案書に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。
- 5 本契約及び募集要項等及び提案書における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。

#### 第84条(提案書の著作権)

提案書の著作権はPFI事業者及び余剰地活用企業に帰属するものとするが、市は、必要と認める場合は、事業者の承諾がある場合にのみ提案書の全部又は一部を、無償で利用できるものとする。また、本事業に関してPFI事業者及び余剰地活用企業から市に提出された提案書その他の書類は、高知市個人情報保護法施行条例に基づく情報公開請求の対象となり、公開又は非公開の決定に当たり、市は同条例に従い、PFI事業者及び余剰地活用企業に対し意見書提出の機会を与えるなどした上で、公開又は非公開を決定するものとする。

#### 第85条(その他必要な事項)

- 1 本契約に関し、高知県入札・契約監視委員会から契約締結又は契約執行の停止に係る意見を受けたときは、契約締結又は契約の執行を停止する場合がある。
- 2 前項の規定に基づく停止の場合、市、PFI事業者又は余剰地活用企業に生じた損害は各自が負担する。ただし、当該停止が市、PFI事業者又は余剰地活用企業のいずれかの責めによる場合、当該帰責事由を有する当事者は、相手方当事者に生じた損害を負担する。なお、この場合において、逸失利益については、負担の対象にならないものとする。

#### 第86条(暴力団等からの不当介入の排除)

- 1 PFI事業者又は余剰地活用企業は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく市に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。
- 2 PFI事業者又は余剰地活用企業は、不当介入を受けたことにより、履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、市と履行期限に関する協議を行わなければならない。
- 3 PFI事業者又は余剰地活用企業は、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた

場合は、その旨を直ちに市に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

4 PFI 事業者又は余剰地活用企業は、不当介入による被害により履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、市と履行期限に関する協議を行わなければならない。

#### 第 87 条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

#### 第 88 条（管轄裁判所）

本契約に係る訴訟については、高知地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

#### 第 89 条（定めのない事項）

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、第 10 条（関係者協議会）第 2 項に基づき、市及び PFI 事業者は、関係者協議会において誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。

## 別紙1 PFI事業者及び余剰地活用企業が実施する事業範囲

PFI事業者が、本事業を特定事業として実施する業務範囲は、次の1のとおりである。  
また、余剰地活用企業が実施する付帯事業の業務範囲は、次の2のとおりである。

### 1 市営住宅建替事業（特定事業）

六泉寺町市営住宅のうち、第1工区の建設用地にあたるD街区の既存住宅等を解体撤去し、新築住宅等の整備及びD街区を除くその他の街区の既存住宅等の解体撤去並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務をPFI法に基づく特定事業として一体的に行う。

#### (1) 市営住宅整備業務

- ①調査業務
- ②設計業務
- ③解体撤去業務
- ④建設業務
- ⑤工事監理業務
- ⑥内覧会対象住戸の整備に関する業務（任意）
- ⑦設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- ⑧住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- ⑨化学物質の室内濃度測定に関する業務
- ⑩確定地形測量・合筆・表題登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- ⑪新築住宅等の完工検査等に関する業務
- ⑫長期修繕計画の作成に関する業務
- ⑬地元説明等近隣対策業務
- ⑭社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- ⑮家賃算定資料の作成支援業務
- ⑯会計実地検査等の支援業務
- ⑰契約不適合検査の実施
- ⑱市営住宅整備業務を実施する上で必要となる関連業務

#### (2) 入居者移転支援業務

- ①移転計画業務
- ②内部仮移転支援業務
- ③外部仮移転支援業務
- ④外部仮移転に係る賃貸借契約等支援業務
- ⑤住替え移転支援業務

- ⑥退去支援業務
- ⑦本移転支援業務
- ⑧市営住宅建替の広報資料の作成業務
- ⑨社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- ⑩会計実地検査の支援業務
- ⑪入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

## 2 余剰地活用事業（付帯事業）

余剰地活用企業は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、市から、市営住宅建替事業の実施により生じる余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。ただし、本契約第 55 条第 1 項の定めにより、余剰地の活用内容に変更があった場合はこれによるものとする。

### (1) ●●●● [民間施設等の名称]

位置 : ●街区  
 土地の面積 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 建物の延床面積 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 施設の用途・機能 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 施設の供用開始日 : 令和●年●月

### (2) ●●●● [民間施設等の名称]

位置 : ●街区  
 土地の面積 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 建物の延床面積 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 施設の用途・機能 : ●●●● m<sup>2</sup>  
 施設の供用開始日 : 令和●年●月

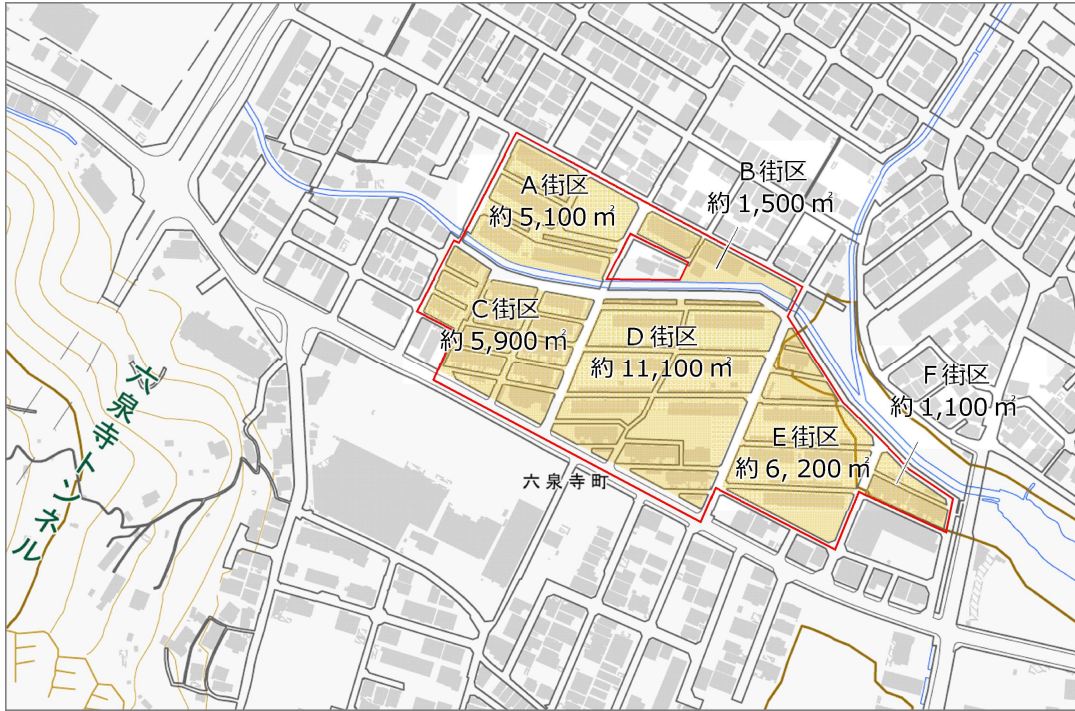
別紙2 提案書

| 様式                 | 書類名称  | サイズ | 枚数  | ファイル形式     |
|--------------------|---|-----|-----|------------|
| 1 募集要項等に関する質問の提出書類 |   |     |     |            |
| 1-1                | 募集要項に関する質問書                                   | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-2                | 要求水準書に関する質問書                                  | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-3                | 優先交渉権者決定基準に関する質問書                             | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-4                | 様式集に関する質問書                                    | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-5                | 基本協定書（案）に関する質問書                               | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-6                | 事業契約書（案）に関する質問書                               | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-7                | 土地売買契約書（案）に関する質問書                             | A4  | 適宜  | Excel      |
| 1-8                | 定期借地権設定契約書（案）に関する質問書                          | A4  | 適宜  | Excel      |
| 2 参加資格審査書類に関する提出書類 |   |     |     |            |
| 2-1                | 参加資格審査書類の確認書                                  | A4  | 1   | PDF        |
| 2-2                | 参加表明書   | A4  | 1   | PDF        |
| 2-3                | 応募者の企業構成表                                     | A4  | 1   | PDF        |
| 2-4                | 委任状   | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-5                | 参加資格審査申請書                                     | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-6                | 資格申請書（設計業務）                                   | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-7                | 資格申告書（建設業務）                                   | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-8                | 資格申告書（工事監理業務）                                 | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-9                | 資格申告書（入居者移転支援業務）                              | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-10               | 資格申告書（余剰地活用事業）                                | A4  | 適宜  | PDF        |
| 2-11               | 本業務を実施する上で必要な資格等に関する確認書                       | A4  | 1   | PDF        |
| 2-12               | 添付書類提出確認書                                     | A4  | 適宜  | PDF        |
| 3 応募辞退時等に関する提出書類   |   |     |     |            |
| 3-1                | 応募辞退届   | A4  | 1   | —          |
| 3-2                | 審査結果に関する理由説明の要求書                              | A4  | 1   | —          |
| 4 提案審査に関する提出書類     |   |     |     |            |
| 4-1                | 募集要項等に関する誓約書                                  | A4  | 1   | PDF        |
| 4-2                | 提案審査書類の確認書                                    | A4  | 適宜  | PDF        |
| 4-3                | 価格提案書   | A4  | 1   | PDF        |
| 4-4                | 提案価格内訳書                                       | A4  | 適宜  | PDF, Excel |
| 5 基礎審査に関する提出書類     |   |     |     |            |
| 5-1                | 要求水準チェックリスト                                   | A4  | 適宜  | PDF, Word  |
| 5-2                | 住宅性能評価の等級に関する確認書                              | A4  | 適宜  | PDF, Word  |
| 6 性能評価に関する提出書類     |   |     |     |            |
| 6-1                | 提案書（表紙）                                       | A4  | 1   | PDF, Word  |
| 6-2                | 実施方針  | A4  | 1   | PDF, Word  |
| 6-3-1              | 実施体制及び資金計画等に関する事項<br>（1）実施体制                  | A4  | 1   | PDF, Word  |
| 6-3-2              | 実施体制及び資金計画等に関する事項<br>（2）業務実績                  | A4  | 1～2 | PDF, Word  |
| 6-3-3              | 実施体制及び資金計画等に関する事項<br>（3）モニタリング計画              | A4  | 1～2 | PDF, Word  |
| 6-3-4              | 実施体制及び資金計画等に関する事項<br>（4）資金計画及び事業収支計画          | A4  | 1～2 | PDF, Word  |
| 6-3-5              | 実施体制及び資金計画等に関する事項<br>（5）地域経済への貢献              | A4  | 2   | PDF, Word  |
| 6-4-1              | 市営住宅整備業務に関する事項<br>（1）団地住民の生活にあった多様な市営住宅の実現    | A4  | 2～3 | PDF, Word  |
| 6-4-2              | 市営住宅整備業務に関する事項<br>（2）津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地の実現 | A4  | 2～3 | PDF, Word  |
| 6-4-3              | 市営住宅整備業務に関する事項                                | A4  | 2   | PDF, Word  |

| 様式    | 書類名称  | サイズ      | 枚数  | ファイル形式    |
|-------|---|----------|-----|-----------|
|       | (3) 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地の実現                    |          |     |           |
| 6-4-4 | 市営住宅整備業務に関する事項<br>(4) 周辺の街並みと調和した景観の実現          | A4       | 1   | PDF, Word |
| 6-4-5 | 市営住宅整備業務に関する事項<br>(5) 環境面・経済面に配慮した公共建築の実現       | A4       | 1～2 | PDF, Word |
| 6-4-6 | 市営住宅整備業務に関する事項<br>施工計画                          | A4       | 1～2 | PDF, Word |
| 6-5-1 | 入居者移転支援業務に関する事項<br>(1) 確実かつ円滑な移転支援の体制構築         | A4       | 1～2 | PDF, Word |
| 6-5-2 | 入居者移転支援業務に関する事項<br>(2) 外部仮移転先となる民間賃貸住宅の確保       | A4       | 1～2 | PDF, Word |
| 6-5-3 | 入居者移転支援業務に関する事項<br>(3) 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担軽減の実現 | A4       | 1～2 | PDF, Word |
| 6-6-1 | 余剰地活用事業に関する事項<br>(1) まちのプランニングやデザイン             | A4       | 2   | PDF, Word |
| 6-6-2 | 余剰地活用事業に関する事項<br>(2) オープンスペースの利活用（任意提案）         | A4       | 1   | PDF, Word |
| 6-6-3 | 余剰地活用事業に関する事項<br>(3) 事業の実現性                     | A4       | 2   | PDF, Word |
| 6-7   | 各提案様式の要約書                                       | A4       | 適宜  | PDF, Word |
| 7     | 設計建設図面  |          |     |           |
| 7-1   | 設計建設図面集（表紙）                                     | A4 or A3 | 1   | PDF       |
| 7-2   | 提案図面一覧表   | A4 or A3 | 1   | PDF       |
| 7-3   | コンセプト図  | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-4   | 外観透視図（鳥瞰）                                       | A3       | 3   | PDF       |
| 7-5   | 外観透視図（目線）                                       | A3       | 3   | PDF       |
| 7-6   | 面積表   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-7   | 内外部仕上表  | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-8   | 全体配置図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-9   | 新築住宅平面図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-10  | 新築住宅立面図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-11  | 新築住宅断面図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-12  | 住戸平面図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-13  | 集会所平面図  | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-14  | 日影図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-15  | 余剰地活用計画図  | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-16  | 事業実施工程表   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 7-17  | 工事計画図   | A3       | 適宜  | PDF       |
| 8     | 事業提案書の概要  |          |     |           |
| 8-1   | 事業提案書の概要（公表用）                                   | A4       | 3   | PDF, Word |

別紙3 事業用地

事業用地の範囲は、下図、赤枠線で示す区域（以下、「事業区域」という。）のうち、市が保有する六泉寺町市営住宅が現に立地する場所（図中の橙色網掛け部）である。事業用地は、A街区、B街区、C街区、D街区、E街区及びF街区により構成される。



事業用地内の既存建物は住棟 34 棟、集会所 1 棟からなる。また、都市公園及び道路（図中の街区のものに限る）が所在する。水路北側の民地は、事業区域及び事業用地に含まない。



#### 別紙4 新築住宅の付帯施設等

下記のほか、新築住宅に附属する施設、屋外工作物その他外構等をいう。

- ・ 住宅内通路
- ・ 駐車場
- ・ 駐輪場・自動二輪車用駐車場
- ・ 集会所
- ・ 広場（公園的スペース）
- ・ ゴミ集積所
- ・ 緑化
- ・ 機械室等
- ・ 太陽光発電設備

## 別紙5 事業日程

契約締結時には、提案内容に応じて下記等を記載する。

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 本契約締結                      | 令和9年3月              |
| 総合事業計画着手日                  | 令和9年3月              |
| D街区の入居者による仮移転等完了期限         | 令和10年3月末            |
| D街区の既存住宅等の解体撤去着工日（本件工事着工日） | 令和●年●月              |
| 本移転説明会実施予定日                | 令和●年●月              |
| D街区以外の入居者による住替移転等完了期限      | 令和13年9月末            |
| 新築住宅等の整備完了日                | 令和13年9月             |
| 新築住宅等の所有権移転・引渡し日           | 令和13年9月             |
| 本移転の完了（本移転終了期限）            | 令和14年3月末            |
| （本移転期間）                    | （令和●年●月から令和14年3月まで） |
| 全ての既存住宅等の解体撤去完了期限          | 令和15年3月末            |
| 余剰地の所有権移転及び引渡し又は定期借地権設定可能日 | 令和15年4月以降           |
| （業務別実施期間）                  | （着手期限から終了期限まで）      |
| 設計業務期間                     | 令和9年3月から令和●年●月まで    |
| 建設業務期間                     | 令和●年●月から令和13年9月まで   |
| 施工監理業務期間                   | 令和●年●月から令和13年9月まで   |
| 移転支援業務期間                   | 令和●年●月から令和14年3月まで   |
| （民間施設等の供用開始日）              |                     |
| ●●●● [民間施設等の名称]            | 令和●年●月              |
| ●●●● [民間施設等の名称]            | 令和●年●月              |

## 別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整

### 1 サービス対価の支払い

市は、事業契約に定めるところにより、事業期間終了までの間、PFI 事業者に対し、PFI 事業の市営住宅整備等に係る対価を支払う。

#### (1) サービス対価の構成

市営住宅整備等に係る対価は、PFI 事業の市営住宅整備業務の対価及び入居者移転支援業務の対価から構成される。

また、市営住宅整備業務の対価及び入居者移転支援業務の対価は、それぞれ下表に示す支払い項目により構成される。(以下、市営住宅整備等に係る対価の内訳及び支払い項目を総称して「サービス対価」という。)

| 業務の区分     | 支払い項目                           | サービス対価の算定対象                            |
|-----------|---------------------------------|--|
| 市営住宅整備業務  | ・ 施設整備費<br>(サービス対価 A - 1)       | 市営住宅整備業務のうち、下記の増築部分撤去費を除く対価            |
|           | ・ 増築部分撤去費<br>(サービス対価 A - 2)     | 市営住宅整備業務における解体撤去業務のうち、浴室等の増築部分の撤去に係る費用 |
| 入居者移転支援業務 | ・ 移転支援業務に係る対価<br>(サービス対価 B - 1) | 入居者移転支援業務費等のうち、移転支援人件費、仮移転先改修補助費       |
|           | ・ 移転実費<br>(サービス対価 B - 2)        | 入居者移転支援業務費等のうち、引っ越しサービス費及び外部仮移転先仲介手数料  |

#### (2) サービス対価の支払方法

ア 市営住宅整備業務に係る対価のうち施設整備費 (サービス対価 A - 1)

##### (ア) 支払時期及び金額

市は、毎年度末又は新築住宅等の引渡しを受けた後において、PFI 事業者に対し、出来高(各種調査、基本計画及び実施設計等の出来形金額の算出ができない業務を除く。)に相応する対価 (サービス対価 A - 1) を支払う。

##### (イ) 支払手順

市は、新築住宅等に係る出来形又は完工を確認し、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 事業者へ支払うものとする。

イ 市営住宅整備業務に係る対価のうち増築部分撤去費 (サービス対価 A - 2)

##### (ア) 支払時期及び金額

市は、毎年度末において、PFI 事業者に対し、出来高に相応する対価 (サービス対価 A - 2) を支払う。

なお、精算については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

(イ) 支払手順

市は、増築部分撤去に係る出来形を確認し、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 事業者へ支払うものとする。

ウ 入居者移転支援業務に係る対価のうち、移転支援業務に係る対価（サービス対価 B-1）

(ア) 支払時期及び金額

市は、D 街区の入居者による仮移転等の完了後において、PFI 事業者に対し、サービス対価 B-1 のうち、移転支援人件費（D 街区の入居者による仮移転等完了までの部分）及び仮移転先改修補助費に相当する金額を支払う。

市は、本移転の完了後において、PFI 事業者に対し、サービス対価 B-1 のうち、移転支援人件費（D 街区の入居者による仮移転等完了以降の部分）に相当する金額を支払う。

また、PFI 事業者による部分払いの請求があった場合、毎年度末に部分払金（移転支援人件費等の完了部分に相当する金額の確認ができない業務を除く。）に相応する対価（サービス対価 B-1）を支払う。

(イ) 支払手順

市は、D 街区の入居者による仮移転等の完了を確認のうえ仮移転等完了確認書を PFI 事業者に交付し、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 事業者へ支払うものとする。

市は、本移転の完了を確認のうえ本移転完了確認書を PFI 事業者に交付し、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 事業者へ支払うものとする。

また、PFI 事業者による部分払いの請求があった場合、市は収支報告を確認のうえ、部分払金に相応する対価（サービス対価 B-1）を支払う。

エ 入居者移転支援業務に係る対価のうち、移転実費に係る対価（サービス対価 B-2）

(ア) 支払時期及び金額

市は、D 街区の入居者による仮移転等の完了後において、PFI 事業者に対し、サービス対価 B-2 のうち、引っ越しサービス費（D 街区の入居者による仮移転等完了までの部分）及び仮移転先仲介手数料に相当する金額を支払う。

市は、本移転の完了後において、PFI 事業者に対し、サービス対価 B-2 のうち、D 街区の入居者による仮移転等完了以降の部分に相当する金額を支払う。

なお、精算については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

(イ) 支払手順

市は、D 街区の入居者による仮移転等の完了を確認のうえ仮移転等完了確認書を PFI 事業者に交付し、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

内に PFI 事業者へ支払うものとする。

市は、本移転の完了を確認のうえ本移転完了確認書を PFI 事業者に交付し、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 事業者へ支払うものとする。

(3) サービス対価の支払いスケジュール及び消費税

各年の各サービス対価の支払金額及び支払いスケジュールは、以下のとおりとする。

なお、各対価に対する消費税の税率は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）並びに関連する法令等に基づき適用される税率に、それぞれよるものとし、変更分については市が負担するものとする。

ア 市営住宅整備業務の対価

(ア) サービス対価 A-1（施設整備費）

| 回  | 支払対象           | 請求年月   | A-1 対象額 |     |      |
|----|----------------|--------|---------|-----|------|
|    |                |        | 税抜価格    | 消費税 | 税込価格 |
| 1  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 2  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 3  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 4  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 5  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 6  | 令和●年●月●日 出来高確認 | 令和●年●月 |         |     |      |
| 合計 |                |        |         |     |      |

(イ) サービス対価 A-2（増築部分撤去費）

| 回  | 支払対象            | 請求年月   | A-2 対象額 |      |      |
|----|-----------------|--------|---------|------|------|
|    |                 |        | 税抜価格    | 消費税  | 税込価格 |
| 1  | 増築部分撤去費（D 街区）   | 令和●年●月 | 実費精算    | （同左） | （同左） |
| 2  | 増築部分撤去費（D 街区以外） | 令和●年●月 | 実費精算    | （同左） | （同左） |
| 合計 |                 |        |         |      |      |

※ 「増築部分撤去費」は精算対象部分であり、精算に当たっては実績に基づき支払額を決定する。

イ 入居者移転支援業務の対価

(ア) サービス対価 B-1（移転支援業務費）

| 回  | 支払対象                            | 請求年月   | B-1 対象額 |     |      |
|----|---------------------------------|--------|---------|-----|------|
|    |                                 |        | 税抜価格    | 消費税 | 税込価格 |
| 1  | 移転支援人件費（D 街区の入居者による仮移転等完了までの部分） | 令和●年●月 |         |     |      |
| 2  | 仮移転先仲介手数料仮移転先改修補助費              | 令和●年●月 |         |     |      |
| 3  | 移転支援人件費（D 街区の入居者による仮移転等完了以降の部分） | 令和●年●月 |         |     |      |
| 合計 |                                 |        |         |     |      |

(イ) サービス対価 B-2（移転実費）

| 回  | 支払対象                             | 請求年月   | B-2対象額 |     |      |
|----|----------------------------------|--------|--------|-----|------|
|    |                                  |        | 税抜価格   | 消費税 | 税込価格 |
| 1  | 引っ越しサービス費（D街区の入居者による仮移転等完了までの部分） | 令和●年●月 | 件数精算   |     |      |
| 2  | 仮移転先改修補助費仮移転先仲介手数料               | 令和●年●月 | 件数精算   |     |      |
| 3  | 引っ越しサービス費（D街区の入居者による仮移転等完了以降の部分） | 令和●年●月 | 件数精算   |     |      |
| 合計 |                                  |        |        |     |      |

※ 「引っ越しサービス費」及び「仮移転先仲介手数料」は精算対象部分であり、精算に当たっては実績に基づき支払額を決定する。

## 2 物価変動に伴うサービス対価の改定

### (1) 市営住宅整備業務の対価に係るサービス対価（サービス対価A-1及びサービス対価A-2）の改定に関する基本的な考え方

- ・施設整備費に係るサービスの対価（公租公課を除く。）については、本契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、「一般財団法人建設物価調査会が公表している「建築物価建築費指数（2015年基準）」の建物種類「集合住宅」、構造種別「RC」、指数種類「工事原価」の標準指数（対象都市：東京）」の指数を用い、事業契約の締結から1年以上経過した時点における指数が令和8年4月（募集の公告時）の同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合、市又はPFI事業者の請求により生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことが出来る。さらに、改定の実施から1年以上経過した時点における上記指数が直近の改定時の同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合についても同様に、市又はPFI事業者の請求によりその時点における残工事について生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことが出来る。なお、採用する指標においては、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には上記に関わらず、市とPFI事業者が協議を行うことにより前記以外の指標に変更することができるものとする。
- ・各業務内容に対する指標は表1に示すとおりとする。
- ・採用する指標においては、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市とPFI事業者が協議を行うことにより、表1以外の指標に変更することができるものとする。
- ・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

#### ・物価変動率

$$= \frac{\text{【請求日の属する月の建築物価建築費指数】}}{\text{【令和8年4月の建築物価建築費指数】}} - 1$$

※物価変動率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

物価変動率 $>0.015$ の場合

$$\text{改定後の施設整備費} = \text{提案時の施設整備費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

物価変動率 $<-0.015$ の場合

$$\text{改定後の施設整備費} = \text{提案時の施設整備費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

※2回目以降の改定時については、「令和8年4月の建築物価建築費指数」は「前回改定時の建築物価建築費指数」、「提案時の施設整備費」は「前回改定時の施設整備費」と読み替えるものとする。

表1 確認に用いる指標

| 業務の区分        | 支払い項目                  | 使用する指標   |
|--------------|------------------------|--|
| 市営住宅整備<br>業務 | サービス対価A-1<br>サービス対価A-2 | 「建築物価建築費指数（2015年基準）」一建物種類<br>「集合住宅」、構造種別「RC」、指数種類「工事原<br>価」（一般財団法人建設物価調査会） |

- ・その他、特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となったときは、市又はPFI事業者は、上記の規定によるほか、施設整備費の変更を請求することができる。施設整備費の変更額については、市とPFI事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から30日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。

- ・予期することができない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となったときは、市又はPFI事業者は、上記の規定にかかわらず、施設整備費の変更を請求することができる。施設整備費の変更額については、市とPFI事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。

(2) 入居者移転支援業務に係る対価（サービス対価B-1及びB-2）の物価変動に関する基本的な考え方

- ・入居者移転支援業務に係る費用に以下の物価変動により増減が生じた場合は、市及びPFI事業者は業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。
- ・協議を行う物価変動率は、前年度の4月から3月までの「企業向けサービス価格指数（2020年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、令和8年4月（募集の公告時）の指数と当該事業年度の前年度の4月から3月までの指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価Bについて協議を行うものとする。
- ・2回目以降は、前回改定時の前年度の4月から3月の指数の平均値と当該事業年度の前年度の4月から3月の指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価Bについて協議を行うものとする。
- ・各業務内容に対する指標は表2に示すとおりとする。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とする。
- ・採用する指標においては、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市とPFI事業者が協議を行うことにより、表2以外の指標に変更することができるものとする。
- ・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

P<sub>t</sub> : t年度の本事業に係る対価のうち業務Bの対価

P0：当初の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

CSPI<sub>t</sub>：t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

CSPI<sub>0</sub>：令和 8 年 4 月の使用する指数値

## 2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times CSPI_t / CSPI_n$$

P<sub>t</sub>：t 年度の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

P<sub>n</sub>：改訂前の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

CSPI<sub>t</sub>：t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

CSPI<sub>n</sub>：前回改定時の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

表 2 確認に用いる指標

| 業務の区分         | 支払い項目                        | 使用する指標   |
|---------------|------------------------------|--|
| 入居者移転支援<br>業務 | サービス対価 B - 1<br>サービス対価 B - 2 | 「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年<br>基準)」 - 労働者派遣サービス (日本銀行調査統計<br>局) |

別紙7 PFI 事業者が基本計画完了時に市に対し提出する設計図書

※国土交通省官庁営繕部等が作成した尺度基準に準ずること

〈全体整備計画〉

※製本 A4 サイズ（6 部）及び配布用（部数は市より指示）、電子データの提出は CAD（ファイル形式は jwc 又は jww）及び PDF とする。

表紙

目次

基本方針説明書

配置計画説明書及び配置計画図

住戸計画説明書及び住戸計画図

計画諸元表

敷地案内図、敷地求積図、面積表、熱源比較検討書、南海トラフ地震時の BCP 計画として団地住民及び近隣住民等の避難経路及びアクセスのしやすさ（照度確保、想定される地盤沈下対策含む。）と収容可能人数等についての計画図

その他必要なもの

〈建替移転計画〉

建替移転計画説明書及び建替移転計画図

その他必要なもの

〈基本設計図書〉 ※製本 A4 サイズ（4 部）、A2 サイズ（1 部）

表紙

目次

**特記仕様書**

付近見取図

都市計画図

土地利用現況図

地区条件図

配置計画図

平面図

立面図

断面図

日影図

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

緑被計画図

仮設図（解体除却を含む）

鳥瞰パース図

打合せ記録書

その他必要なもの

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

※国土交通省官庁営繕部等が作成した尺度基準に準ずること

※図面（意匠・構造・電気・機械）の製本は、各 A4（見開き A3）サイズ・A2（見開き A1）サイズを各 2 部ずつ提出のこと

※積算書及び積算内訳明細書計算書の作成にあたっては、営繕工事積算チェックマニュアル（解説版）を準用した営繕工事積算チェックリスト（建築・電気・機械）を作成し、積算根拠資料とあわせて添付すること。

〈建築主体工事（杭工事含む。）〉

表紙

図面リスト

特記仕様書（意匠・構造）

現況図（現況測量図）

附近見取図

**敷地求積図**

面積表

仕上表

**総合図**

配置図

平面図

立面図

断面図

矩計図

階段詳細図

平面詳細図

**断面詳細図**

展開図

各伏図（天井伏図含む。）

**建具位置図**

建具表

部分詳細図

外構平面図

植栽計画図

雨水排水計画図

外構詳細図（構造図含む）

仮設計画図

構造図（標準図、伏せ図（杭・基礎・各階・小屋）、軸組図、各部断面図、各部詳細図、部材断面リスト図他）

※以下、正・副 計2部を提出のこと

土質柱状図

積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）

積算内訳明細書

構造計画書

構造計算書、構造計算適合性判定

確認申請書、確認済証（建築物及びエレベーター）、設計住宅性能評価書、省エネ適合判定通知書

許可、認定、承認書

※以下は、1部提出で可

打合せ記録書

その他必要なもの

#### 〈電気設備工事〉

表紙

図面リスト

特記仕様書

附近見取図

配置図

各種機器リスト

系統図

配線図

平面図

詳細図

照明器具リスト

姿図

分電盤リスト

雷保護設備関係図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

計算書

打合せ記録書

その他必要なもの

#### 〈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  
衛生器具リスト  
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  
打合せ記録書  
その他必要なもの

〈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  
打合せ記録書  
その他必要なもの

## 別紙9 付保すべき保険の内容

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

(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、以下を要件とする。

建設工事保険 … 建物の建築を主体とする工事を対象とし、補償範囲に火災、風災、資材等の盗難も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

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

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

- ① 保険契約者 : PFI事業者又は構成企業等
- ② 被保険者 : PFI事業者、構成企業等、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 : PFI事業者又は構成企業等
- ② 被保険者 : PFI事業者、構成企業等、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) PFI事業者は、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) PFI事業者は、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) PFI事業者は、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

完工確認は、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) 契約書・設計図書等に基づき、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を確認する。
- (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   |                                 | 確認部位  | 確認項目                                |
|------|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| 外部   | 屋根<br>屋上<br>外壁等                 | 防水面、外壁、棟番号、市章                                   | 材料の品質、規格の確認<br>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<br>工法及び仕上りの確認 |
|      |                                 | 押え金物、丸環、ルフトレイン、軒樋、堅樋等                           | 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<br>廊下<br>階段<br>EVホール等 | 内部仕上  | 材料の品質、規格の確認<br>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           |
|      |                                 | ノスリップ、階数表示、踏面、サテ                                | 材質、寸法、形状、取付状況の確認<br>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、竣工銘板、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  | ピット、点検口、機械室、電気室、ごみ置場、自転車置場、駐車場等 | 材料の品質、規格の確認<br>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<br>工法及び仕上りの確認           |
|      | 玄関及び廊下                          | ドア、建具、床面、壁面、天井、ベンチ、手摺等                          | 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、押入れ、物入れ、スリーブ、床面、壁面、天井等                       |                                     |
|      | 食事室<br>居間<br>台所                 | 建具、流し台・コンロ台、換気扇、レンジフード、吊り戸棚、水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井等 |                                     |
|      | 洗面所及び便所                         | 洗面台、建具、洗濯機パン、点検口、手摺、タオル掛け、ペーパーホルダー、床面、壁面、天井等    |                                     |
|      | 浴室                              | 建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等                             |                                     |
|      | バルコニー                           | 手摺、隔て板、ルフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難ハッチ、スリーブ、インサート、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<br>工法及び仕上りの確認           |
|      | 外構                              | 団地案内板、掲示板、排水施設、手摺、フェンス、境界杭、屋外スロープ、敷石、溝ふた等       | 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、フェンス等                                   |                                     |
|      | 自転車置場                           | LED照明、バーラック                                     |                                     |

|  |             |                  |                               |
|--|-------------|------------------|-------------------------------|
|  | 広場（公園的スペース） | 排水施設、手摺、フェンス、遊具等 |                               |
|  | 植栽          | 植木、樹木、支柱、芝生、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 |

※集会所、広場等についてもこれに準ずる。

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しいものは市との協議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                |    | 確認項目  |
|---------------------|----|---|
| 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しいものは市との協議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     | 確認項目   |
|----------|--|
| 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ウ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・防煙区画の貫通カ所の施工状況 |
| 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しいものは市との協議により適宜決定する。

## 別紙 11 完工図書

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. 完工図書引渡書及び図書目録
17. 完工図書（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. 建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
21. 都市計画法第 36 条第 2 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. 建築士法第 20 条第 3 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 PFI 事業者との協議による。

※ 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。

※ 仮使用の状態ですぐ市へ棟単位で引き渡す場合は、20、21、24 については、仮使用の状態が終了した時点で市へ提出するものとする。

## 別紙 12 個人情報の取扱い

PFI 事業者は、本事業の遂行過程において個人情報を取り扱う場合には、以下に定める事項（以下「本遵守事項」という。）を遵守し、また、PFI 事業者の業務の一部を第三者に請け負わせる又は委託する場合は、当該第三者をして同様の義務を遵守させるものとする。

### 個人情報取扱特記事項

#### （基本的事項）

第 1 PFI 事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないように、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「法」という。）その他関係法令を遵守し、適切に取り扱わなければならない。

#### （秘密の保持）

第 2 PFI 事業者は、この契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

#### （適正な管理）

第 3 PFI 事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報の漏えい、滅失、改ざん、毀損等の防止その他の個人情報の適切な管理のために、法その他関係法令に基づき、高知市保有個人情報の安全管理のための措置に関する取扱要綱（令和 5 年 2 月 24 日制定）に定める安全管理措置と同等の措置を講じなければならない。

2 PFI 事業者は、前項の措置に係る規定等を整備するとともに、管理責任者及び業務従事者の管理体制及び実施体制並びにこの契約による業務を処理するための個人情報の管理の状況に係る自己点検に関する事項等の必要な事項を定め、この契約による業務を処理するための個人情報を取り扱うまでに書面により市に通知しなければならない。

#### （従事者への監督及び教育の実施）

第 4 PFI 事業者は、この契約による業務の処理に関し、個人情報を取り扱う従事者を明確にし、当該従事者が本特記事項を遵守するように監督するとともに、在職中及び退職後においても、この契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこと等、個人情報の保護に関して必要な事項について、教育及び研修をしなければならない。

#### （取得の制限）

第 5 PFI 事業者は、この契約による業務を処理するために個人情報を取得するときは、業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

#### （取扱制限）

第 6 PFI 事業者は、この契約による業務を処理するに当たって、個人情報を取り扱う権限を有する従事者及びその従事者に付与する権限を必要最小限のものとし、取り扱う権限を有しない従事者に個人情報の取扱いをさせてはならない。

#### **(目的外利用及び第三者への提供の禁止)**

第7 PFI事業者は、市の指示又は承諾がある場合を除き、この契約による業務に関して知り得た個人情報をこの契約による業務の目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはならない。

#### **(消去等)**

第8 PFI事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報又は個人情報が記録されている媒体(端末及びサーバに内蔵されているものを含む。)が不要となった場合は、市の指示に従い、当該個人情報の復元又は判読が不可能な方法により当該個人情報の消去又は当該媒体の廃棄を行わなければならない。

#### **(複製等の制限)**

第9 PFI事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報の複製及び送信並びに個人情報が記録されている媒体の個人情報を取り扱う事務を実施する区域外への送付又は持ち出しをしてはならない。ただし、市の指示又は承諾がある場合は、この限りでない。

#### **(再委託等の制限)**

第10 PFI事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、市の承諾を得た場合に限り、その取扱いを再委託先(再委託先がPFI事業者の子会社である場合を含む。)に委託することができる。再委託先が再々委託を行う場合を含み(再々委託先が再委託先の子会社である場合を含む。)、以降もまた同様とする。

#### **(再委託先等の安全管理措置)**

第11 PFI事業者は、再委託を行う場合は、再委託先に対して本特記事項における安全管理措置を講じさせなければならない。再委託先が再々委託を行う場合を含み、以降もまた同様とする。

#### **(資料等の返還等)**

第12 PFI事業者は、この契約による業務を処理するために市から提供を受け、又はPFI事業者自らが取得し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等(第9ただし書の規定により複製したものを含む。)を、この契約の終了後直ちに市に返還し、又は引き渡し、若しくは第8に規定する消去又は廃棄をするものとする。ただし、市が別に指示したときは、その方法によるものとする。

#### **(点検及び実地検査等)**

第13 PFI事業者は、定期的に、及び市から報告を求められた場合は随時に、PFI事業者がこの契約による業務を処理するための個人情報の取扱状況及び本特記事項の遵守状況について点検を実施し、市に報告しなければならない。

2 市は、PFI事業者がこの契約による業務を処理するための個人情報の取扱状況及び本特記事項の遵守状況について、随時実地によりPFI事業者に対して検査を行うことができる。

3 PFI事業者がこの契約による業務の処理を再委託する場合は、PFI事業者を通じて、又は市により前項の検査を実施する。再委託先が再々委託を行う場合を含み、以降もまた同様とする。

4 PFI事業者は、前3項に定める点検又は実地検査の結果、市からこの契約による業務を処理するための個人情報の取扱いに関して改善を指示された場合は、その指示に従わなければならない。

#### **(事故発生時等における対応)**

第14 PFI事業者は、本特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知った

ときは、直ちに市に報告し、市の指示に従うものとする。

2 PFI 事業者は、本特記事項に違反した者に対し、法令又は内部規程その他関係規程に基づき厳正に対処しなければならない。

**(損害賠償)**

第 15 PFI 事業者は、本特記事項に違反したことにより市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

**(契約の解除)**

第 16 市は、PFI 事業者が本特記事項に違反していると認めたときは、この契約を解除することができる。

## 別紙 13 モニタリング方法

### 1. 総則

#### (1) 基本的な考え方

##### ① モニタリングの基本的考え方

事業期間を通じて業務水準が適正かつ確実に維持され、事業が遂行されるよう、PFI 事業者等が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、PFI 事業者等自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、業務水準を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

##### ② 改善要求等の措置の基本的考え方

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

#### (2) 維持すべき業務水準

PFI 事業者等は、以下の①、②の業務水準を維持する。

##### ① 市が要求水準書で求める水準

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

##### ② PFI 事業者等が提案する水準

PFI 事業者等が提供する業務水準は、要求水準書を踏まえて、PFI 事業者が提案書等で示した水準である。

#### (3) モニタリングの手順

① PFI 事業者等は、適正かつ確実に事業を遂行するため、要求水準書及び提案書より示される業務水準の全項目を網羅した業務水準リストを作成する。また、本契約及び当該業務水準リストに基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した「業務水準確認計画書」を作成し、市に提出して承認を受ける。

② PFI 事業者等は、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

③ PFI 事業者等は、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 市は、PFI 事業者等の報告に基づき、PFI 事業者等の各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の PFI 事業者等の提出書類のうち、2 (2)

に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

#### (4) 改善要求措置の方法

##### ① 改善勧告及び改善・復旧の措置

###### ア 改善勧告

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

###### イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

PFI 事業者等は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した「改善・復旧計画書」を作成して、改善勧告を受けた日から 14 日以内に市に提出する。

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

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

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

###### ウ 改善・復旧の措置及び確認

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

###### エ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧がなされたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

##### ② 支払の減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該部分の事業に係る対価を減額することができるものとする。

##### ③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、PFI 事業者等との協議により、業務水準不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

##### ④ 本契約の解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに

困難であると判断した場合、又は、③の企業の変更後においても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、市は、PFI 事業者等の債務不履行と判断して、本契約の一部ないし全部を解除することができるものとする。

## 2. モニタリングの方法

### (1) 基本的な考え方

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

- ・ PFI 事業者等は、自らが実施している各業務が、業務水準を満たし、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、業務水準確認計画書による確認を行う。確認に当たっては、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を確認し、その客観的な根拠（確認対象図書の名称、該当箇所、図面番号、頁等）を明示して業務水準リストに記録した「業務水準適合表」を作成する。PFI 事業者等は、当該適合表を含む「業務水準確認報告書」を市に提出し、報告する。
- ・ 市は PFI 事業者等の報告に基づき確認を行うことを基本とし、業務水準確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、市は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

### (2) 書類による確認

#### ①総合事業計画書

PFI 事業者等は、本契約第4条第2項第1号に基づき、以下を満たす総合事業計画書を提出し、市の確認を受けるものとする。

|      |  |
|------|--|
| 書類名称 | 総合事業計画書  |
| 提出時期 | 本契約締結後、速やかに（各業務の着手前）   |
| 記載事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業全体の執行体制（責任者・緊急連絡網）</li> <li>・ 総合工程（設計・解体・建設・移転支援・余剰地活用等の連動計画）</li> <li>・ リスク管理計画</li> <li>・ セルフモニタリングの実施体制</li> <li>・ 提案内容の変更点（市の指示又は承諾を得たものに限る）</li> </ul> |
| 備考   | 提案書に記載された実施方針及び業務水準との整合性を保つこと  |

#### ②市営住宅建替事業に関するもの

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

#### ア 業務水準確認計画書・同報告書

業務水準確認計画書・同報告書の作成は、本契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、PFI事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

a) 市営住宅整備業務

| 提出書類      | 提出時期                                     |
|-----------|--|
| 業務水準確認計画書 | 基本設計着手前                                  |
| 業務水準確認報告書 | 基本設計終了時<br>実施設計終了時<br>建設工事中間時<br>建設工事完了時 |

b) 入居者移転支援業務

| 提出書類        | 提出時期   |
|-------------|--|
| 業務水準確認計画書   | 業務着手前  |
| 業務水準確認体制報告書 | 業務着手前  |
| 業務水準確認報告書   | 移転説明会等終了時<br>住戸抽選会の実施及び入居住戸決定終了時<br>入居説明会の実施及び移転関係書類の確認終了時<br>移転日の調整等終了時 |

イ その他の提出書類

a) 市営住宅整備業務

| 提出書類                        | 提出時期                       |
|-----------------------------|----------------------------|
| 設計工程表                       | 基本計画着手前                    |
| 調査業務 業務計画書                  | 調査業務着手前                    |
| 調査業務 業務報告書                  | 調査業務終了時                    |
| 解体業務 業務計画書 (D街区、D街区以外のそれぞれ) | D街区、D街区以外のそれぞれの解体工事着手の30日前 |
| 解体業務 業務報告書                  | 解体業務終了時                    |
| 設計及び施工の工程表                  | 基本設計着手時                    |
| 基本設計図書                      | 基本設計終了時                    |
| 実施設計図書                      | 建設工事着手前                    |
| 総合施工計画書 (総合工程表)             | 建設工事着手前                    |
| 施工計画書                       | 主要部位の施工前                   |
| 施工報告書                       | 主要部位の施工後                   |
| 工事監理計画書                     | 建設工事着手前                    |
| 工事監理に関する記録                  | 毎月                         |
| 出来形及び出来高の根拠書類               | PFI事業者による市への出来形確認請求時       |

|       |         |
|-------|---------|
| 竣工図書等 | 建設工事完了時 |
|-------|---------|

b) 入居者移転支援業務

要求水準書「入居者移転支援業務編」による。

c) 市内企業への発注状況の確認

PFI 事業者は、市内企業へ発注する業務の内容や契約額等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）に基づき、提案書に記載する発注予定額以上を市内企業へ発注していることを確認し、市に報告する。また、提案時から契約額の変更や市内企業の変更を行った場合は、その都度、PFI 事業者は発注額を満たしているか確認し、市に報告する。

③余剰地活用事業に関するもの

ア 業務水準確認計画書・同報告書

余剰地活用企業は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、業務水準の達成状況について確認を受ける。

| 提出書類      | 提出時期               |
|-----------|--------------------|
| 業務水準確認計画書 | 事業契約締結後速やかに        |
| 余剰地活用事業計画 | 余剰地活用区域の既存住宅の解体完了前 |
| 業務水準確認報告書 | 毎月                 |

イ その他の提出書類

要求水準書「余剰地活用事業編」による。

(3) 定例会議

PFI 事業者等は、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を原則2週間に1回開催する。入居者移転支援業務及び余剰地活用事業においては必要に応じて適宜行うこと。市は、定例会議の他に PFI 事業者に対して、必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。

(4) 中間検査

市は、市営住宅整備業務について、以下に示す事情により、業務品質の確保のために重要と判断した場合は、業務の各段階で、品質等について設計図書又は業務水準確認計画書に従っているかどうか又は業務水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。

ア 業務水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合

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

なお、市は、六泉寺町市営住宅の建設工事期間において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、あるいは非破壊検査にて品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び

復旧に係る費用は、PFI事業者の負担とする。

(5) 実地における確認

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

PFI事業者は市の実地における確認に必要な協力（及び立会）を行う。

別紙 14 土地売買契約書

※募集要項の付属資料「土地売買契約書」を貼付

別紙 15 「定期借地権設定契約書」

※募集要項の付属資料「定期借地権設定契約書」を貼付