

下関駅周辺地区市営住宅等
建替事業（1期）

事業契約書（案）

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（１期） 事業契約書

1. 事業名 下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（１期）
2. 事業場所 下関市竹崎町３－３－１
3. 事業期間 自 下関市議会の議決のあった日
至 ●●●●●●（入居者等移転支援及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去完了後）
4. 契約金額 更新住宅等整備関連費及び入居者等移転支援費（いずれも事業契約条項第２条に定義する。）
金●●●●●●円
（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額 金●●●●●●円）
5. 契約保証金 本事業に係る契約保証金
事業契約条項第８７条に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、下関市（以下「甲」という。）と事業を実施するための応募グループから選定された事業者グループである●●●●●、●●●●●、●●●●●、●●●●●及び●●●●●（以下「乙」と総称する。）¹とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の事業契約条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

乙のうち、代表企業は●●●●●とする。

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

この仮契約締結の証として本書２通を作成し、当事者記名押印の上、甲が１通、乙は、代表企業である●●●●●が１通を保有する。

¹ 本事業を遂行するための特別目的会社（いわゆる SPC）を設立することも可とするが、この契約書案は、事業者グループとの契約を想定して作成されている。

令和 年（ 年） 月 日

甲 下関市
 下関市長 前田 晋太郎

乙

（建設企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

所在地

商号又は名称

代表者名

所在地

商号又は名称

代表者名

（設計企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（工事監理企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

（入居者等移転支援企業）

所在地

商号又は名称

代表者名

※事業者数が増える場合は、適宜追加を行うこと。

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業 (1 期)

事業契約条項

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（１期） 事業契約条項

－目次－

第１章 総則	１
第１条（目的）	１
第２条（定義）	１
第３条（事業日程）	４
第４条（事業遂行の指針）	４
第５条（本事業の概要）	５
第６条（契約上の地位の譲渡）	５
第７条（乙の事業計画及び資金計画）	６
第８条（コスト管理計画書）	６
第９条（許認可及び届出）	６
第１０条（本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の使用）	７
第１１条（使用の目的）	７
第１２条（使用期間）	７
第１３条（事前調査）	７
第１４条（調査等の協力企業への委託）	８
第１５条（関係資料の貸与）	８
第１６条（モニタリング、要求水準及び業務水準未達成に関する手続）	９
第１７条（要求水準書の変更）	９
第１８条（その他の業務）	９
第２章 設計	１０
第１９条（設計）	１０
第２０条（甲に対する報告及び協議等）	１１
第２１条（甲による説明要求）	１１
第２２条（設計条件の変更）	１２
第２３条（設計の変更）	１２
第２４条（設計業務の中止又は業務期間の変更による費用等の負担）	１３
第２５条（協力企業の使用）	１３
第３章 更新住宅等の整備	１３
第２６条（旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去）	１３
第２７条（着工時の現況調査）	１４
第２８条（旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の瑕疵）	１４
第２９条（整備）	１５
第３０条（実施工程表等）	１５
第３１条（施工計画書）	１６

第32条（工事記録）	16
第33条（工事監理者等）	16
第34条（協力企業の使用）	17
第35条（工事の着手）	17
第36条（施工時の管理）	17
第37条（甲による説明要求及び立会い）	18
第38条（中間確認）	18
第39条（工事の中止）	18
第40条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）	19
第41条（工事期間の変更）	19
第42条（近隣対策）	19
第43条（本件工事中に乙が第三者に与えた損害）	20
第44条（臨機の措置）	20
第45条（乙による完成検査）	21
第46条（甲による完成検査）	21
第47条（甲による完成検査結果の通知）	22
第48条（更新住宅等の点検）	22
第4章 入居者等移転支援業務	22
第49条（入居者等移転支援業務）	22
第50条（業務計画書）	23
第51条（移転支援窓口の設置）	23
第52条（残置物の撤去）	23
第53条（協力企業の使用）	23
第54条（甲による説明要求）	24
第55条（乙による移転支援業務報告）	24
第56条（モニタリング及び要求水準未達成に関する手続）	25
第57条（移転に伴う補償金の支払手続支援）	25
第58条（乙による退去者及び住替者に関する報告）	25
第59条（住替に伴う補償金の支払手続支援）	26
第60条（退去に伴う補償金の支払手続支援）	26
第61条（移転支援業務期間及びその変更）	26
第62条（退去・住替手続支援業務期間及びその変更）	27
第63条（入居者等移転支援業務の中止）	27
第64条（入居者等移転支援業務の中止又は業務期間の変更による費用等の負担）	27
第5章 更新住宅等の所有権移転・引渡し	27
第65条（所有権移転・引渡し）	27

第6章 対価の支払	28
第66条（本事業に係る対価の支払）	28
第67条（更新住宅等整備関連費の支払限度額及び出来高予定額）	28
第68条（前金払）	29
第69条（前払金保証契約の変更）	30
第70条（前払金の使用等）	30
第71条（部分払）	30
第72条（対価の変更等に代える要求水準書の変更）	31
第73条（遅延違約金）	32
第74条（契約不適合責任）	32
第75条（契約不適合責任期間等）	32
第7章 法令変更等	33
第76条（法令変更）	33
第77条（法令変更による追加費用等）	34
第78条（法令変更による協議解除）	34
第8章 事業期間及び契約の終了	34
第79条（事業期間）	34
第80条（甲による任意解除）	35
第81条（甲による契約解除）	35
第81条の2（甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）	39
第82条（乙による契約解除）	39
第82条の2（乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）	39
第83条（契約解除に際しての措置）	39
第84条（契約解除に伴う損害賠償）	40
第84条の2（談合その他不正行為に係る賠償金の支払）	41
第85条（終了手続の費用負担）	42
第9章 表明保証及び誓約等	42
第86条（構成企業による事実の表明保証及び誓約）	42
第10章 契約保証金等	42
第87条（契約保証金等）	42
第11章 不可抗力	43
第88条（不可抗力）	43
第89条（不可抗力による損害等）	43
第90条（不可抗力による契約解除）	44

第 1 2 章 雑則	45
第 9 1 条（保険）	45
第 9 2 条（協議）	45
第 9 3 条（秘密保持）	45
第 9 4 条（公租公課の負担）	45
第 9 5 条（図書の利用及び著作権）	45
第 9 6 条（著作権の侵害の防止）	46
第 9 7 条（特許権等の使用）	46
第 9 8 条（延滞利息）	46
第 9 9 条（個人情報の取扱）	46
第 1 0 0 条（しものせきエコマネジメントプランに基づく 特記事項）	46
第 1 0 1 条（乙の解散）	47
第 1 0 2 条（請求、通知等の様式その他）	47
第 1 0 3 条（準拠法）	47
第 1 0 4 条（解釈及び適用）	47
第 1 0 5 条（管轄裁判所）	47
第 1 0 6 条（定めない事項）	48
 別紙 1 事業提案書等.....	 49
別紙 2 乙が実施する事業範囲.....	51
別紙 3 本事業用地.....	53
別紙 4 附帯施設・共同施設.....	54
別紙 5 事業日程.....	55
別紙 6 賃金又は物価の変動による更新住宅等整備関連費の調整.....	56
別紙 7 賃金又は物価の変動による更新住宅等整備関連費の調整 補足.....	57
別紙 8 コスト管理計画書.....	58
別紙 9 乙が旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去設計完了時に甲に対し提出する 設計図書（解体撤去設計図書）	 59
別紙 1 0 乙が基本設計完了時に甲に対し提出する設計図書（基本設計図書）	60
別紙 1 1 乙が実施設計完了時に甲に対し提出する設計図書（実施設計図書）	61
別紙 1 2 付保すべき保険の内容.....	62
別紙 1 3 完成図書.....	63
別紙 1 4 個人情報取扱特記事項.....	64
別紙 1 5 しものせきエコマネジメントプランに基づく環境に関する特記事項.....	65

第1章 総則

(目的)

第1条 この契約は、頭書の事業における甲、乙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、当該事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この契約において使用する用語の意義は、次の表のとおりとし、同表において定義されていない用語で、入札説明書等で定義されている用語は、その定義に従う。

本事業	下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）をいう
本事業用地	本事業を実施する下関市竹崎町3-3-1の用地をいう。
PFI法	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）をいう。
更新住宅	本事業用地に整備する建替後の更新住宅をいう。
旧住宅	本事業用地に現存する市営住宅（市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟並びに附帯施設）、屋外トイレをいう。
附帯施設	自転車置場、ごみ置場、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設及びその他団地を構成する施設（共同施設を除く。）をいう。
共同施設	広場、緑地、通路及び駐車場をいう。
更新住宅等	更新住宅、店舗棟及び共同施設・附帯施設をいう。
特定事業	公共施設等の整備等に関する事業であり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
事業契約	甲と乙が締結する事業契約をいう。
更新住宅等整備関連業務	第5条第2項第2号及び別紙2に定める業務をいう。
入居者等移転支援業務	第5条第2項第3号及び別紙2に定める業務をいう。
更新住宅等整備関連費	更新住宅等整備関連業務に関連する費用をいう。
入居者等移転支援費	入居者等移転支援業務に関連する費用をいう。
移転対象者	本事業において移転支援の対象となる市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟の仮移転者並びに（1）棟店舗使用者、（2）棟入居者・店舗使用者、長門改良住宅等の入居者をいう。
住戸移転者	移転対象者のうち、更新住宅への移転を希望する者をいう。
店舗移転者	移転対象者のうち、店舗棟への移転を希望する者をいう。
移転者	移転対象者のうち、更新住宅及び店舗棟への移転を希望する者をいう。
移転	移転者が更新住宅及び店舗棟へ移転することをいう。
住替	入居者が更新住宅に移転することなく、他の市営住宅に移転することをいう。
退去	移転対象者が、更新住宅、店舗棟に移転することなく、退去することをいう。
転借	店舗使用者が更新住宅ではなく、他の店舗へ移転することをいう。
代表企業	乙を代表する企業である●●●●をいう。
構成企業	乙を構成する企業をいう。

協力企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
設計企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去並びに更新住宅等の設計を行う企業をいう。
建設企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に係る工事並びに更新住宅等の整備工事を行う企業をいう。
工事監理企業	構成企業のうち、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に係る工事並びに更新住宅等の整備工事の監理を行う企業をいう。
入居者等移転支援企業	構成企業のうち、入居者等移転支援業務を行う企業をいう。
入札説明書	本事業に関し令和7年3月26日に公表された「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)入札説明書」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
入札説明書等	入札説明書、モニタリング基本計画、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)をいう。
入札説明書等質問回答	入札説明書等に関する質問に対する甲の回答書をいう。
要求水準書	本事業に関し令和7年3月26日に公表された「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)要求水準書<更新住宅等整備関連業務編>」及び「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)要求水準書<入居者等移転支援業務編>」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
業務水準	乙が、事業提案書を踏まえて事業計画で示したサービスの水準をいう。
実施方針	本事業に関し、令和6年12月25日に公表された「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)実施方針」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
実施方針等	実施方針、モニタリング基本計画(案)、要求水準書(案)及び添付書類等をいう。
実施方針等質問回答	実施方針等に関する質問に対する甲の回答書をいう。
事業提案書	乙が甲に提出した「別紙1 事業提案書等」に定める「事業提案書」をいう。
入札書	入札説明書等に記載の甲の指定する様式に従い作成され、乙が甲に提出した入札書類をいう。
設計図書	要求水準書に基づき、乙が作成した、この契約の別紙9、別紙10及び別紙11の設計図書並びに更新住宅に係るその他の設計に関する図書(この契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。)をいう。ただし、この契約においてこの条以外に定義されている場合は、その定義に従う。
基本協定書	本事業の実施について、甲と乙との間で締結する下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)基本協定書(その後の変更を含む。)をいう。
本事業関連書類	入札説明書等、入札説明書等質問回答、実施方針等、実施方針等質問回答、基本協定書、事業提案書及び設計図書を総称していう。

S P C	本事業を遂行するために会社法（平成１７年法律第８６号）に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、乙が提供する公共サービスの水準を乙が自ら又は甲が監視することをいう。
モニタリング基本計画	本事業に関し令和７年３月２６日に公表された「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（１期）モニタリング基本計画」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害又は火災、騒じょう、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲外のもの（本事業関連書類で水準が定められている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、甲又は乙のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
暴力団	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２号に規定する団体をいう。
暴力団員	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する構成員をいう。
暴力団等	暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。
前払金保証契約	公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和２７年法律第１８４号）第２条第５項に規定する保証契約をいう。
本件工事	旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体、撤去及び本事業用地内への更新住宅等の整備に係る工事をいう。
出来形部分	事前調査及び設計にあつては業務の既済部分、本件工事にあつては既施工部分をいう。
担当業務	第１９条第１項、第２６条第１項、第２９条第１項、第３３条第１項及び第４９条第１項に規定する業務をいう。
内訳明細書	甲と乙との協議により決定する細目名称、数量、単価、金額等の工事費の内訳を記した明細書をいう。

(事業日程)

第3条 乙は、本事業を別紙5記載の事業日程に従って遂行するものとする。

(事業遂行の指針)

第4条 乙は、本事業を、この契約及び本事業関連書類に従って遂行しなければならない。

- 2 代表企業は、構成企業を統括し、甲に対し、構成企業が担当する本事業に関する全ての業務を、法令（条例を含む。以下同じ。）及び要求水準に従って遂行させる義務を負う。
- 3 各構成企業は、この契約で規定する乙及び構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとし、この契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 4 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について甲に書面により提出した上で説明し、甲の書面による承諾を得ることを要する。
- 5 乙は、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を乙の構成企業として追加することができる。この場合においては、乙は、新たな企業が入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、甲の承諾を得ることを要する。
- 6 乙は、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「構成企業の共通参加資格要件」の各号のいずれかの事由に該当する協力企業が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一係る協力企業が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該協力企業との間の契約を解除し、又は解除させ、当該協力企業が本事業に直接又は間接を問わず関与しないような措置をとるとともに、その旨を甲に報告しなければならない。
- 7 乙は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は協力企業から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を協力企業に委託し、又は請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金500万円以上となるときは、その契約時において当該第三者又は協力企業から、暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書（以下「誓約書」という。）を徴求し、速やかに甲に提出しなければならない。当該協力企業が本事業に関し、さらに他の第三者から物品等を購入し、若しくは役務の提供を受ける場合又は当該第三者が本事業に関し、さらに他の第三者から物品等を購入する場合で、当該契約金額が金500万円以上となるときも同様とする。
- 8 甲は、前項の規定による誓約書により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は甲の他の実施機関（下関市個人情報保護条例（平成17年下関市条例第459号）第2条第1号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 9 乙は、担当業務を協力企業に行わせようとする場合（当該協力企業に対して直接に委託する場合に限らず、当該協力企業との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場

合を含む。)は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該協力企業が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。

1 0 乙は、担当業務を協力企業に行わせた場合(当該協力企業に対して直接に委託する場合に限らず、当該協力企業との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。)において、当該協力企業が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該協力企業との契約を解除し、又は再委託の相手方等に当該協力企業との契約を解除させなければならない。

1 1 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求(以下この項において「不当介入」という。)を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業又は協力企業が担当業務を別の協力企業に行わせる場合において、当該協力企業が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。

1 2 甲は、乙及び構成企業が、担当業務を協力企業に行わせる場合(当該協力企業に対して直接に委託する場合に限らず、当該協力企業との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある協力企業も含む。)において、当該協力企業が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該協力企業との間で契約を締結し、若しくは構成企業及び協力企業をして締結させないよう、又は、既に当該協力企業と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除し、若しくは構成企業及び協力企業をして解除させるよう、求めることができる。

1 3 乙は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する更新住宅等整備関連業務、入居者等移転支援業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

2 本事業の概要は、次に掲げるとおりとする。

(1) 乙は、事業提案書に基づき、事業計画を策定し、甲に提出する。

(2) 乙は、自己の責任及び費用において、この契約及び本事業関連書類、別紙5記載の事業日程及び第30条に定める実施工程表等に従い、かつ、第19条に定める旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去並びに更新住宅等の設計に基づき、本件工事を遂行し、第47条に定める甲による完成検査結果の通知後、甲に更新住宅等を引き渡し、その所有権を移転する更新住宅等整備関連業務を行う。

(3) 乙は、自己の責任及び費用において、この契約及び本事業関連書類、別紙5記載の事業日程及び第50条第1項に定める業務計画書に従い、入居者等移転支援業務を行う。

(契約上の地位の譲渡)

第6条 甲及び乙は、この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、この契約上の地位並びに権利及び義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はそれらについてその他の処分をしてはならない。

(乙の事業計画及び資金計画)

第7条 乙は、本契約の締結後速やかに、事業提案書に基づき、本事業に係る業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制を明示した事業計画を作成し、甲に提出して甲の承諾を得るものとする。

2 甲は、乙に対し、前項の規定により提出された事業計画について、必要に応じて説明を求めることができ、さらにこの契約の内容が入札説明書等又は事業提案書と矛盾する場合は、書面により変更を求めることができる。この場合において、乙は、甲のこれらの要求に速やかに応じなければならない。

3 第1項の規定により承諾された事業計画は、別段の定めがある場合を除き、甲と乙とが合意したときに限り、その内容を変更することができる。

4 本事業に関連する費用は、この契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙の負担とし、かつ、その費用に充てるために必要な資金の調達は、乙の責任において行うものとする。

5 甲が第1項の事業計画について承諾し、又はその変更について合意したことを理由として、甲は、本事業の全部又は一部について何らの責任を負わない。

(コスト管理計画書)

第8条 乙は、基本設計の着手前、基本設計完了時及び実施設計完了時（整備工事着工前）の各段階並びに整備工事途中の毎事業年度末及び整備工事完了時においては3か月前までに、業務の進捗に応じた別紙8記載のコスト管理計画書を作成し、甲に提出し、承諾を得るものとする。この場合において、各段階のコスト管理計画書にあつては業務の進捗に応じた構成及び内容とし、記載項目の詳細については事前に甲と協議の上、作成するものとし、実施設計完了時（整備工事着工前）のコスト管理計画書にあつては内訳明細書に基づくものとする。

2 乙は、実施設計完了時において、コスト管理計画書に基づき、この契約の対価の内訳について明確化し、甲と協議の上、その確定を行うものとする。

3 乙は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価及び金額を含む内容で作成して甲に提出し、変動部分の扱い及び対応について甲と協議の上、コスト管理計画書の変更について甲の承諾を得るものとする。

4 甲がコスト管理計画書について承諾し、又はその変更について合意したことを理由として、甲は、本事業の全部又は一部について何らの責任を負わない。

(許認可及び届出)

第9条 この契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可及び届出は、乙が自己の責任及び費用において取得し、及び提出するものとする。ただし、甲が取得し、及び提出すべき許認可及び届出については、この限りでない。

2 乙は、前項の許認可の取得及び届出の提出に際しては、甲に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 甲及び乙は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得及び届出の提出に必要な資料の提出その他甲が相手方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 乙は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、乙が不可抗力により遅延した場合にあっては第89条の規定に従うこととし、甲の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあっては乙が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を甲に請求した上で、甲が当該遅延により乙に発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。
- 5 代表企業は、自己の責任において、甲に対し、乙にこの契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得させ、及び維持させ、かつ、必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の使用)

第10条 甲は、乙に対して、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の使用を無償で許可する。

(使用の目的)

- 第11条 乙は、更新住宅等整備関連業務を実施する目的以外の目的で本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地を使用してはならない。
- 2 乙は、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。
- 3 乙は、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の使用期間中、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃並びに周辺環境の保全を定期的に行わなければならない。

(使用期間)

第12条 本事業用地の使用期間は、本契約の締結日から更新住宅等の所有権移転・引渡日(別紙5の「更新住宅等の所有権移転・引渡日」をいう。以下同じ。)までとし、市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地の使用期間は、本契約の締結日から市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の完了日(別紙5の「市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の完了日」をいう。以下同じ。)までとする。

(事前調査)

- 第13条 乙は、測量調査、地質調査、アスベスト含有材使用状況調査、ポリ塩化ビフェニルが使用されている機器及び製品の有無等に関する調査、電波障害予測調査その他の本事業に必要な調査(以下「調査等」という。)を自己の責任と費用負担において行うものとする。この場合において、乙は、調査等の前にあっては業務の概要、業務項目、業務の実施方針、工程表及び実施体制を記載した業務計画書並びに要求水準等確認計画書を提出し、甲の承諾を得るものとし、当該調査等を完了したときにあっては当該調査等に係る業務報告書及び要求水準等適合チェックリストを甲に提出し、その内容について甲の確認を受けるものとする。
- 2 乙は、調査等を実施した結果、入札説明書等の内容と齟齬を生じる事実、本事業用地内について事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等による瑕疵又は甲が提示した地質調査図の内容との契約不適合を発見したときは、その旨を直ちに甲に通知し、そ

の確認を求めなければならない。この場合において、甲及び乙は、その対応について協議するものとする。

- 3 乙は前項の規定による協議に基づき、除去、修復等の措置を行うものとし、当該措置のために生じた追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて当該追加費用等を甲に請求するものとし、甲は合理的な範囲でこれを負担する。この場合において、乙は、当該追加費用又は損害の発生及び拡大を阻止し、又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。
- 4 乙は第2項に定める協議に基づき事業提案書に変更の必要があると認める場合は、その変更内容について甲と協議するものとし、当該変更のために生じた追加費用の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて当該追加費用を甲に請求するものとし、甲は合理的な範囲でこれを負担する。
- 5 前2項に定める追加費用相当分について、甲は、更新住宅等整備関連費に関する対価の支払と同時に、乙に支払うものとする。
- 6 乙は、調査等を行わず、又はその調査等に不備若しくは誤謬^{ごびゅう}があったことにより、第2項に定める齟齬及び瑕疵を発見することができなかつたときは、当該齟齬及び瑕疵に起因して発生する費用及び損害を負担するものとする。
- 7 甲は必要があると認めるときは、随時、乙から調査等に係る事項について報告を求めることができ、乙は、かかる要請に速やかに応じなければならない。
- 8 甲は、必要があると認めるときは、調査等の中止内容を乙に通知して、調査等の全部又は一部を一時中止させることができる。
- 9 甲は、前項の規定により調査等の全部又は一部を中止した場合において、必要があると認めるときは、別紙5記載の事業日程を変更し、又は調査等の中止に伴って乙に生じた合理的な追加費用又は損害（事業日程の変更に伴う追加費用又は損害を含む。）を第66条第1項第1号の更新住宅等整備関連費とは別に負担しなければならない。この場合において、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。

（調査等の協力企業への委託）

- 第14条 乙は、調査等の全部又は一部を協力企業に委託する場合は、業務の進捗に併せて、協力企業の名称及び当該業務の内容等を記載した書面を事前に甲に届け出て、甲の承諾を得るものとする。協力企業を変更した場合も同様とする。
- 2 前項の規定による協力企業への委託は、全て乙の責任及び費用において行うものとし、協力企業の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、乙の責めに帰すべき事由とみなす。

（関係資料の貸与）

- 第15条 甲は、乙が実施する業務について、本事業関連書類に定めるところにより、測量調査の実施結果に関する調査報告書の資料（以下「貸与品」という。）を貸与するものとする。
- 2 貸与品に係る一切の責任は、乙が次項に定める甲への通知又は確認の請求を怠った場合を除

き、甲が負担する。

- 3 乙は、貸与品を善良な管理者の注意をもって管理するものとし、当該貸与品の内容に誤謬、脱漏、不明瞭等の事実を発見したときは、その旨を直ちに甲に通知し、甲の確認を求めなければならない。
- 4 前項の場合において、甲及び乙は、その対応について協議するものとする。

(モニタリング、要求水準及び業務水準未達成に関する手続)

- 第16条 甲及び乙は、甲が公表した要求水準及び乙が事業提案書に基づいて作成した事業計画において示した業務水準を達成していることを確認するため、モニタリング基本計画に基づき、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、乙による本事業の遂行が、要求水準を満たしていないと甲が判断した場合には、甲は、モニタリング基本計画に従って、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、この条及びモニタリング基本計画において明示的に甲の義務とされているものを除く部分は、全て乙の負担とする。
 - 4 乙は、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、これを乙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甲に対して報告し、説明しなければならない。
 - 5 甲は、モニタリングの実施を理由として、この契約に基づき乙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。

(要求水準書の変更)

- 第17条 甲は、必要があると認めるときは、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を乙に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。
- 2 乙は、甲から前項の規定による通知又は要求水準書に誤謬がある旨の通知を受けたときは、7日以内に、甲に対して次に掲げる事項を通知し、甲と協議を行わなければならない。
 - (1) 要求水準書の変更に対する意見
 - (2) 要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
 - (3) 要求水準書の変更に伴う対価の変更の有無
 - 3 前項の協議の開始の日から14日以内に当該協議が整わない場合において、甲は、必要があると認めるときは、要求水準書、事業日程又は対価を変更し、乙に通知することができる。この場合において、乙に追加費用又は損害が発生したときは、甲は、必要な費用を負担しなければならない。ただし、乙が追加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、この限りでない。
 - 4 要求水準書の変更が行われた場合において、甲は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書の変更を求める旨を乙に通知することができる。

(その他の業務)

- 第18条 乙は、交付金等申請関係書類、家賃算定基礎資料、本事業の遂行に伴い、甲が必要と

する資料等の作成及び作成補助業務を行うものとする。

- 2 乙は、甲が会計実地検査を受検するに当たり、必要となる資料の作成、会計検査院への説明の補助を行うものとする。

第2章 設計

(設計)

- 第19条 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の設計並びに更新住宅等の設計(以下これらを「設計」という。)は、設計企業が担当するものとし、それらの設計に関する甲の乙への通知、文書の交付及びその他の連絡は設計企業(設計企業が複数ある場合は、乙が設計企業の代表として選定した1社とする。)に対して行えば足りるものとする。
- 2 乙は、本事業関連書類及び別紙5記載の事業日程に従い、法令及び要求水準を遵守の上、自己の費用と責任において、設計を行うものとする。乙は、それらの設計に関する一切の責任(設計上の不備及び要求水準書に定める各書類等が種類又は品質においてこの契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)の修補等による履行の追完並びに乙による設計の変更から発生する追加費用の負担を含む。)を負担する。
- 3 乙は、第7条に定める事業計画を作成し、同条第1項に定める甲の承諾を得た後、速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施方針、設計工程表、実施体制を記載した業務計画書及び設計業務に係る要求水準等確認計画書を提出し、甲の承諾を得るものとする。この場合において、業務計画書の提出後に修正が必要になったときは、乙は、甲と協議し、甲の承諾を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を甲に提出するものとする。
- 4 乙は、前項に定める書類を提出し、甲の承諾を得た後、速やかに旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去設計に着手するものとし、設計の着手後は、前項に定める設計工程表に従い、定期的に甲との打ち合わせや進捗状況の確認を行うとともに、設計工程表に定める期日に別紙9記載の図書(以下「解体撤去設計図書」という。)及び要求水準等適合チェックリストを甲に提出し、確認を受けるものとする。
- 5 乙は、第3項に定める書類を提出し、甲の承諾を得た後、速やかに更新住宅等の基本設計に着手するものとし、設計の着手後は、第3項に定める設計工程表に従い、定期的に甲との打ち合わせや進捗状況の確認を行うとともに、設計工程表に定める期日に別紙10記載の図書(以下「基本設計図書」という。)及び要求水準等適合チェックリストを甲に提出し、確認を受けるものとする。
- 6 甲は、乙より提出された基本設計図書について、この契約及び本事業関連書類に適合するかどうかを確認し、その結果を、基本設計図書の受領後14日以内に、乙に書面で通知しなければならない。この場合において、甲は、基本設計図書の内容に業務水準の範囲内で変更すべき点があるときは、乙にその旨を通知するものとする。なお、甲による当該変更通知は、第22条に規定する設計条件変更には該当しないものとする。
- 7 乙は、前項に定めるこの契約及び本事業関連書類に適合する旨の確認の通知を甲から受領した後でなければ、次項に定める実施設計を開始してはならない。

- 8 乙は、第6項に定められた甲からの確認の通知を受領した後、更新住宅等の実施設計を開始し、設計工程表に従い甲による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙11記載の図書（以下「実施設計図書」という。）及び要求水準等適合チェックリストを甲に提出する。
- 9 甲は、乙より提出された実施設計図書について、この契約及び本事業関連書類に適合するかどうかを確認し、その結果を、実施設計図書の受領後14日以内に、乙に書面で通知しなければならない。この場合において、甲は、実施設計図書の内容に業務水準の範囲内で変更すべき点があるときは、乙にその旨を通知するものとする。なお、甲による当該変更通知は、第22条に規定する設計条件変更には該当しないものとする。
- 10 甲は、解体撤去設計図書及び基本設計図書並びに実施設計図書を乙から受領し、それを確認したことを理由として、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の設計並びに解体撤去工事、更新住宅等の設計及び整備の全部又は一部について何らの責任を負わない。

（甲に対する報告及び協議等）

- 第20条 乙は、設計業務に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について甲に報告するものとする。
- 2 乙は、甲の担当者との十分な打合せにより設計業務を実施するものとし、打合せの結果については、記録を行い、適宜、甲に報告するものとする。
- 3 甲は、前2項の規定にかかわらず、設計業務の状況について、随時、乙から報告を受けることができるものとする。
- 4 乙は、要求水準書（更新住宅等整備関連業務編）別紙2に定める下関市公営住宅等整備要領等に基づく適合チェックリストにより、整備基準との整合性を確認しなければならない。
- 5 甲は、第1項から第3項までに定める報告を受けたことを理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任を負わない。

（甲による説明要求）

- 第21条 甲は、設計の状況について、随時、乙から報告を受けることができるものとする。
- 2 甲は、解体撤去設計図書若しくは基本設計図書が要求水準書若しくは事業提案書に反し、又は実施設計図書が要求水準書若しくは基本設計図書に反すると判断する場合は、乙に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、乙は、これに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、甲の確認を受けなければならない。なお、甲による当該変更通知は、第22条に規定する設計条件変更には該当しないものとする。
- 3 前項の規定による是正要求に対し、乙は、意見陳述を行うことができ、当該意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、甲は、当該是正要求を撤回し、又は変更する。
- 4 甲は、設計図書を乙から受領したこと、乙の求めに応じてそれらの設計図書を確認したこと、第1項の報告を受けたこと並びに第19条第1項及びこの条の第2項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何らの責任を負わない。
- 5 甲は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っておらず、又は本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと客観的に判断する場合には、乙の負担において修正することを

請求することができる。

- 6 乙は、甲からの前項の規定による請求により、又は自ら設計に不備、不具合を発見したときは、自己の負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について甲に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備、不具合を発見した場合も同様とする。

(設計条件の変更)

第22条 乙は、甲の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業提案書に記載した設計条件の変更を行うことはできないものとする。

- 2 甲は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等又は事業提案書に記載した設計条件の変更を乙に求めることができる。この場合において、乙は、甲が求める設計条件の変更について、甲と協議するものとする。
- 3 乙は、前項の規定による請求により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い設計を行うものとする。この場合において、当該変更により乙の費用に増減が生じたときは、甲は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を第66条第1項第1号の更新住宅等整備関連費とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について当該更新住宅等整備関連費から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については第89条、法令変更による設計条件の変更については第77条に従うものとする。

(設計の変更)

第23条 甲は、必要があると認める場合は、設計変更を乙に対して求めることができる。この場合において、乙は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を甲に通知しなければならない。ただし、甲は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案書の範囲を逸脱する設計変更を乙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、甲が工事期間の変更を伴う設計変更又は乙の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、乙は、その可否及び費用負担について甲との協議に応じるものとする。
- 3 甲の求めにより設計変更する場合において、当該変更により乙の費用に増減が生じたときは、甲は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を第66条第1項第1号の更新住宅等整備関連費とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について当該更新住宅等整備関連費から減額するものとする。ただし、甲が求める設計変更が、乙の作成した設計図書の不備若しくは契約不適合による場合、又は乙の調査の誤り若しくは不足による場合は、乙が当該費用を負担する。
- 4 乙は、事前に甲に対して報告を行い、その承諾を得た場合を除き、設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項の定めにより乙が事前に甲に対して報告を行い、その承諾を得て更新住宅等の設計変更を行う場合において、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときは、乙が当該費用を負担するものとする。
- 6 建築基準法（昭和25年法律第201号）等の法令制度の改正により、設計変更が必要となった場合は、乙は、甲に対し設計変更の承諾を求めることができる。

(設計業務の中止又は業務期間の変更による費用等の負担)

第24条 甲は、必要があると認めるときは、設計業務の中止内容を乙に通知して、設計業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 甲は、前項の規定により設計業務の全部又は一部を中止した場合において、必要があると認めるときは、別紙5記載の事業日程を変更し、又は設計業務の中止に伴って乙に生じた合理的な追加費用又は損害(事業日程の変更に伴う追加費用又は損害を含む。)を第66条第1項第1号の更新住宅等整備関連費とは別に負担しなければならない。この場合において、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。

3 乙は、乙の責めに帰すべき事由により設計業務の全部又は一部を中止した場合は、設計業務の中止に伴って甲に生じた合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。

(協力企業の使用)

第25条 乙は、設計に当たって協力企業に請け負わせ、又は委託する場合は、業務の進捗に併せて、協力企業の名称及び当該業務の内容等を記載した書面を事前に甲に届け出て、甲の承諾を得るものとする。協力企業を変更した場合も同様とする。ただし、乙は、当該協力企業に対して、設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は受託させてはならない。

2 乙は、前項の協力企業が設計に当たってさらに別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて甲の承諾を得なければならない。ただし、乙は、当該協力企業に対して、設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は受託させてはならない。いずれかの者が、設計に関し、前項又はこの項の承諾を得ていない別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。

3 前2項に記載の協力企業への請負又は委託は、全て乙の責任において行うものとし、当該協力企業の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

第3章 更新住宅等の整備

(旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去)

第26条 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去は、建設企業が担当し、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に関する甲の乙への通知、文書の交付その他の連絡は、建設企業に対して行えば足りるものとする。

2 乙は、市営竹崎改良住宅(2)棟の入居者等が、移転、退去又は住替により全て移転したことについて、甲の検査を受けるまでは、市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去作業に着手することはできない。

3 乙は、本事業関連書類、別紙5記載の事業日程及び別紙9記載の解体撤去設計図書に従い、法令及び要求水準を遵守の上、自己の費用と責任において、解体及び撤去業務を行うものとする。

る。

- 4 乙は、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去業務に係る要求水準等確認計画書及び工程表並びに施工計画書を作成し、全体工程計画に記載された日程に従って解体及び撤去工事の着工前に甲に提出し、甲の承諾を得るものとする。
- 5 乙は、工程表又は施工計画書を変更する必要がある場合には、工程表又は施工計画書を遅滞なく変更し、工程表又は施工計画書に定める当該変更部分の施工に先立ち、これを甲に提出し、甲の承諾を得なければならない。
- 6 乙は、甲が必要に応じて工程表の補足として週間又は月間工程表（以下「補足工程表等」という。）の作成及び提出を求めたときは、遅滞なく当該補足工程表等を甲に提出しなければならない。補足工程表等の提出後に修正が必要となった場合は、乙は、適宜、これを修正し、遅滞なく修正後の補足工程表等を甲に提出するものとする。
- 7 乙は、自己の費用と責任において、別紙5記載の事業日程に従い旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去を完了させ、次条に定める完了報告書及び要求水準等適合チェックリストを提出するものとする。
- 8 甲は、乙から前項に定める報告を受けた場合は、14日以内に完成確認を乙の立会いのもと実施しなければならない。
- 9 乙は、甲による完成確認に際し、別紙9に定める必要な解体撤去設計図書を事前に甲に提出し、甲の確認を受けなければならない。
- 10 乙は、自己の費用と責任において、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟に存する外構の草木、残置物（住戸内の残置物を除く。）について適宜、撤去及び処分（廃棄を含む。）をするものとする。
- 11 乙は、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の作業を実施するに当たり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。

（着工時の現況調査）

- 第27条 乙は、前条の規定に従い、旧住宅を解体及び撤去し、更新住宅等の整備工事に着手できるようにした時点で、本事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を甲に提出するものとする。

（旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の瑕疵）

- 第28条 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の構造が旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の図面に記載の構造と相違していることにより旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合において、乙が甲の承諾した方法により旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事を行ったときは、甲は、乙に発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。この場合において、乙は、当該追加費用の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。
- 2 前項の場合以外に、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の構造が旧住宅及び市営竹崎改良住

宅(2)棟の図面の内容からは予測することができず、かつ、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟図面の内容と著しく乖離^{かいり}している場合に、乙があらかじめ甲の承諾を得た方法に従った措置を行ったときは、甲は、当該措置に起因して乙に発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。この場合において、乙は、当該追加費用の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。ただし、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体に伴う杭の撤去においては、甲が提示する杭仕様から増減が発生する場合、杭仕様の増減相当分について甲乙協議の上、更新住宅等整備関連費の追加又は減額を行う。

- 3 前2項に定める追加費用相当分について、甲は、更新住宅等整備関連費に関する対価の支払と同時に、乙に支払うものとする。

(整備)

第29条 更新住宅等の整備は、建設企業が担当し、更新住宅等の整備に関する甲の乙への通知、文書の交付及びその他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

- 2 乙は、本事業関連書類、別紙5記載の事業日程並びに更新住宅等の基本設計図書及び実施設計図書に従い、法令及び要求水準を遵守の上、自己の費用と責任において、更新住宅等の整備工事を完了させ、要求水準等適合チェックリストを提出するものとする。
- 3 乙は、更新住宅等を別紙5記載の事業日程に従い整備し、第47条第1項に定める甲の完成検査結果の通知を受けた後、甲に更新住宅等を引き渡すものとし、更新住宅等の所有権はその引渡しと同時に甲に帰属し、以後、甲が所有するものとする。
- 4 甲は、乙から更新住宅等の引渡しを受けた後、市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の完了を以て、第66条の規定に従い、更新住宅等整備関連費に関する対価の支払を行うものとする。
- 5 施工方法等更新住宅等を完成するために必要な一切の方法については、乙が自己の責任において定めるものとする。

(実施工程表等)

第30条 乙は、更新住宅等の整備業務に係る要求水準等確認計画書及び実施工程表を作成し、全体工程計画に記載された日程に従って更新住宅等の整備工事の着工前に甲に提出し、甲の承諾を得るものとする。

- 2 乙は、実施工程表を変更する必要がある場合には、実施工程表を遅滞なく変更し、実施工程表に定める当該変更部分の施工に先立ち、これを甲に提出し、甲の承諾を得なければならない。
- 3 甲が、必要に応じて実施工程表の補足として、補足工程表等の作成及び提出を求めたときは、乙は、遅滞なく補足工程表等を甲に提出しなければならない。補足工程表等の提出後に修正が必要となった場合は、乙は、適宜、これを修正し、遅滞なく修正後の補足工程表等を甲に提出するものとする。

(施工計画書)

- 第31条 乙は、更新住宅等の整備工事の施工に関する総合的な計画をまとめた総合施工計画書を作成し、着工予定日までに甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、前項の総合施工計画書のほか、品質計画、一工程の施工の確認を行う段階及び施工の具体的計画を定めた工種別の施工計画書（以下「工種別施工計画書」という。）を当該工事の施工に先立ち作成し、これを甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、工種別施工計画書の内容を変更する必要がある場合には、遅滞なく、甲にその変更の概要等を報告しなければならない。

(工事記録)

- 第32条 乙は、本件工事の施工等について工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）が建設企業と協議、打合せ等を行った場合には、その内容及び結果について記録を作成し、及び保存するとともに、本件工事の全般的な経過について、書面その他適切な方法により記録を作成し、保存しなければならない。
- 2 乙は、更新住宅等の整備工事の施工に際し、工事材料等の試験を行った場合には、直ちにその内容及び結果について記録を作成し、保存しなければならない。
- 3 乙は、前2項に掲げるもののほか、次の各号のいずれかに該当する場合には、施工の記録、工事写真、見本等を作成し、保存しなければならない。
- (1) 工事の施工によって隠ぺいされる等、後日の目視による確認が不可能又は容易でない部分の施工を行う場合
 - (2) 工種別施工計画書に定める各施工段階を完了した場合
 - (3) 施工が適切であることを証明する必要があるとして、工事監理者の指示を受けた場合
 - (4) 実施設計図書等において、確認を行うこととされている部分等の施工を行った場合

(工事監理者等)

- 第33条 本件工事に関する工事監理は、工事監理企業が担当し、甲は当該工事監理に関する甲の乙への通知、文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合は、乙が工事監理企業の代表として選定した1社とする。）に対して行えば足りるものとする。
- 2 乙は、本事業関連書類、別紙5記載の事業日程及び設計図書に従い、法令及び要求水準を遵守の上、自己の費用と責任において、工事監理業務を行うものとする。
- 3 乙は、自己の責任及び費用負担で、入札説明書等に定める要件を満たす配置技術者を、本件工事の着工前に専任で配置し、その氏名等必要事項を甲へ通知しなければならない。
- 4 乙は、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、甲に提出し、甲と協議を行うものとする。この場合において、乙は、本件工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更したときは、速やかにその部分を甲に提出し、甲と協議する。
- 5 乙は、工事監理者に監理報告書を作成させ、当該月の翌月10日までに甲への毎月の定期的報告を行うものとし、甲が必要があると認めた場合には、随時、工事監理者に対し事前説明及び事後報告を行わせ、又は乙に対して工事監理者をして事前説明及び事後報告を行わせるものとする。

- 6 乙は、工事監理業務の完了に際し、工事検査、監理の記録、実施状況等を取りまとめた報告書を事前に甲に提出し、甲の検査を受けなければならない。

(協力企業の使用)

第34条 乙は、本件工事及び工事監理に当たって協力企業に請け負わせ、又は委託する場合は、本件工事の着工前までに、協力企業の名称及び当該業務の内容等を記載した書面を事前に甲に届け出て、甲の承諾を得るものとする。協力企業を変更した場合も同様とする。ただし、乙は、当該協力企業に対して、本件工事及び工事監理の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託させてはならない。

2 乙は、前項の協力企業が本件工事及び工事監理に当たってさらに別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて甲の承諾を得なければならない。ただし、乙は、当該協力企業に対して、本件工事及び工事監理の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託させてはならない。いずれかの者が、本件工事及び工事監理に関し、前項又はこの項の承諾を得ていない別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。

3 前2項に記載の協力企業への請負又は委託は、全て乙の責任において行うものとし、当該協力企業の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(工事の着手)

第35条 乙は、第19条第9項に定める甲によるこの契約及び本事業関連書類に適合する旨の通知を受け、かつ、建築基準法第6条第1項に基づく建築物の建築等に関する確認の申請に対する建築主事の確認が行われ、建築確認済証の交付を受けたときは、更新住宅等の整備工事に着手することができる。

2 乙は、本件工事に着手しようとする場合は、あらかじめ甲に工事着工届を提出し、甲の承諾を得るものとする。

3 乙は、第26条第4項に定められた施工計画書、第31条に定められた総合施工計画書及び工種別施工計画書に従い、本件工事を遂行するものとする。

(施工時の管理)

第36条 乙は、工事現場（工事占有道路、通路等施工に関連する合理的な範囲を含む。）の安全管理及び警備等を、善良な管理者の注意をもって行うものとする。

2 乙は、本件工事の着手時から更新住宅等の所有権移転・引渡し完了までの期間、必要な方法により、不審者の侵入、ごみの不法投棄の未然防止策を講じなければならない。

3 前項の未然防止策を講じたにもかかわらず、本事業用地内にごみの不法投棄が発生した場合は、乙は、その費用と責任により、これを撤去しなければならない。ただし、法令上特別な処理を要するもの及び処理に多額の費用を要するものについては、乙は、甲と協議し、甲が事前に認めたものに限り、甲が合理的な費用を負担する。

4 前項に該当しない場合であっても、本事業用地内に本件工事の着手より前から存在する残置物があるときは、甲乙協議の上、甲が事前に認めたものに限り、甲が合理的な撤去費用を負担

する。この場合において、残置物の撤去は、乙が行うものとする。

(甲による説明要求及び立会い)

第37条 甲は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、随時（旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去完了時、更新住宅等の完工時を含むが、これらに限られない。以下この条において同じ。）、乙から報告を受けることができるものとする。

2 甲は、本件工事がこの契約及び本事業関連書類に従い行われていることを確認するため、立会等により本件工事の施工状況その他甲が必要とする事項について、随時、乙又は協力企業に対してその説明を求めることができるものとする。この場合において、乙は、甲から係る質問を受領した後、7日以内に甲に回答を行わなければならない。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、施工状況がこの契約及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合は、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は、自己の費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の規定による是正要求に対し、乙は、意見陳述を行うことができ、当該意見陳述の内容に客観的に合理性が認められる場合は、甲は、是正要求を撤回し、又は変更する。

5 乙は、工事期間中に乙が行う本件工事に係る検査又は試験について、事前に甲に対して通知するものとし、甲は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

6 甲は、工事期間中に行われる乙の定例会議に立ち会うことができるとともに、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 甲は、この条に規定する説明若しくは報告の受領又は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わない。

8 甲は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質及び性能の検査を行うことができる。その検査及び復旧費用は、乙の負担とする。

(中間確認)

第38条 本件工事が設計図書に従い遂行されていることを確認するために、甲は、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 甲は、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わない。

3 第1項の中間確認の結果、施工状況がこの契約及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対してその是正を求めることができ、乙は、自己の費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の規定による是正要求に対し、乙は、意見陳述を行うことができ、当該意見陳述の内容に客観的に合理性が認められる場合、甲は、是正要求を撤回し、又は変更する。

5 甲は、本件工事が設計図書に従って遂行されていることを確認するため、乙の行う工事施工及び工事監理の状況について、工事中、随時、甲による確認を行う。

(工事の中止)

第39条 甲は、必要があると認める場合は、その理由を乙に通知した上で、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 甲は、前項の規定により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要があると認めるときは、工事期間を変更することができる。
- 3 乙は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときは、本件工事の再開を行うように甲に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

- 第40条 甲は、甲の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し、又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って乙に生じた合理的な追加費用又は損害を第66条第1項第1号の更新住宅等整備関連費とは別に負担しなければならない。この場合において、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。
- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し、又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って甲に生じた合理的な追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は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って甲又は乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第89条に従うものとする。
 - 4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更に伴って甲又は乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第77条に従うものとする。

(工事期間の変更)

- 第41条 甲が乙に対して工事期間の変更を請求した場合は、甲及び乙は、協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 乙が不可抗力又は乙の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないとして本件工事の期間の変更を請求した場合は、甲及び乙は、協議により当該変更の可否を定めるものとする。
 - 3 前2項の場合において、甲と乙との間において協議が整わないときは、甲が合理的な工事期間を定めるものとし、乙は、これに従わなければならない。

(近隣対策)

- 第42条 乙は、本件工事に先立って、自己の責任と費用負担において、周辺住民に対して事業提案書の内容及び本件工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、乙が行う説明に協力するものとする。
- 2 乙は、自己の責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、事故、排水、塵埃^{じんあい}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。この場合において、乙

は、係る近隣対策の実施について、甲に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 3 乙は、近隣対策の不調を理由として事業提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、乙が事業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甲に協議を申し入れた場合は、甲は、乙との協議に応じるものとし、協議の結果、甲においてやむを得ないと認めるときは、乙に対し事業提案書の内容の変更を承諾することができる。この場合において、甲は、この事業提案書の内容の変更のために乙に生じた追加費用又は損害については合理的な範囲でこれを負担する。
- 4 前項の規定による甲の負担に係る追加費用又は損害があるときは、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。
- 5 事業提案書の内容の変更に伴い乙の業務遂行に要する費用が減少した場合には、乙は、当該減少費用の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて甲に提出し、甲は、その減少した費用を乙に支払う対価から減額する。
- 6 近隣対策の結果、更新住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、乙が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、甲及び乙は、協議の上、事業日程を変更する必要が認められるときは、甲は、速やかに、同日程を変更するものとする。
- 7 近隣対策の結果、乙に生じた追加費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる追加費用も含む。）については、乙が負担するものとする。ただし、更新住宅等の整備又は甲が入札説明書等において乙に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、乙に生じた追加費用又は損害は、甲が合理的な範囲で当該費用を負担する。
- 8 前項の規定による甲の負担に係る追加費用又は損害があるときは、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。
- 9 本件工事の施工に当たって、近隣住民からの苦情又は要望等があった場合は、乙の責任において対応しなければならない。

（本件工事中に乙が第三者に与えた損害）

- 第43条 乙が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合は、乙は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

（臨機の措置）

- 第44条 乙は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置を執らなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、乙は、あらかじめ甲の意見を聴かなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。
- 2 前項の場合においては、乙は、その執った措置の内容を甲に直ちに通知しなければならない。
 - 3 甲は、災害防止その他対象工事の施工上特に必要があると認めるときは、乙に対して臨機の措置を執ることを請求することができる。
 - 4 乙が第1項又は前項の規定により臨機の措置を執った場合において、当該措置に要した費用

のうち、乙が更新住宅等整備関連費の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、甲が合理的な範囲でこれを負担する。

(乙による完成検査)

第45条 乙は、自己の責任及び費用において、更新住宅等の整備工事に係る完成検査及び更新住宅等の設備、器具類の試運転検査を行うものとする。この場合において、乙は、更新住宅等の整備工事に係る完成検査及び更新住宅等の設備、器具類の試運転検査の日程を、完成検査の7日前までに甲に対して書面で通知しなければならない。

2 甲は、乙が前項の規定に従い行う完成検査及び更新住宅等の設備、器具類の試運転検査への立会いができるものとする。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、乙に乙の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、甲は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、更新住宅等の整備工事の全部又は一部について何らの責任を負わない。

3 乙は、第1項の試運転検査後、甲及び入居者等に対して、設備、器具類の取扱いに関する説明を、取扱説明書等を用いて別に実施するものとする。

4 乙は、完成検査に対する甲の立会いの有無を問わず、更新住宅等の整備工事に係る完成検査等の実施後速やかに、甲に対して完成検査及び設備、器具類の試運転検査の結果を、建築基準法第18条第18項による検査済証、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条による設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書その他の検査結果に関する書面の写しを添えて甲の指定する工事完成通知書を提出し、甲に報告しなければならない。

(甲による完成検査)

第46条 甲は、乙から前条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に完成検査を乙の立会いのもと実施しなければならない。

2 乙は、甲による完成検査に際し、別紙13に記載される必要な完成図書を事前に甲に提出し、甲の検査を受けなければならない。

3 完成検査の結果、更新住宅等の施工の状況がこの契約及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合は、甲は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、乙に対し期間を定めてその是正を求めることができ、乙は、自己の費用をもってこれに従わなければならない。この場合において、乙は、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

4 前項の規定による是正要求に対し、乙は、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、甲は、是正要求を撤回し、又は変更する。

5 甲は、乙が第3項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再検査を実施するものとする。この場合において、当該再検査の結果、更新住宅等の状況がなおこの契約及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。

(甲による完成検査結果の通知)

- 第47条 甲が前条第1項に定める更新住宅等の整備工事に係る完成検査又は同条第5項に定める再検査を実施し、同条第3項の規定に基づく是正を求めない場合又は同条第4項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、乙が甲の指定する工事完成通知書及び別紙13に記載する完成図書を甲に対して提出した場合は、甲は、乙に対して14日以内に更新住宅等の整備工事に係る完成検査結果を通知する。
- 2 甲は、前項の規定による完成検査結果の通知を行ったことを理由として、更新住宅等の整備工事の全部又は一部について何らの責任を負わない。

(更新住宅等の点検)

- 第48条 乙は、更新住宅等の引渡しまでに更新住宅等の竣工後70年間の長期修繕計画を作成し、これを甲に提出し、当該引渡しの日から1年経過時及び2年経過時に、甲の立会いのもとで、要求水準書に定められた基準に準じ、更新住宅等の点検を実施するものとする。この場合において、点検の結果、施工上の契約不適合が確認された場合は、乙の責任及び費用負担により当該契約不適合について修補等による履行の追完を行うものとする。
- 2 更新住宅等の引渡し後1年の間に、更新住宅等の入居者から更新住宅等の不具合に関する申し出を受け、甲が乙に対応を指示した場合には、乙は、直ちに現場確認を行い、必要な調整、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甲に報告するものとする。

第4章 入居者等移転支援業務

(入居者等移転支援業務)

- 第49条 入居者等移転支援業務は、入居者等移転支援企業が担当し、業務に関する甲の乙への通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者等移転支援企業（入居者等移転支援企業が複数ある場合は、乙が入居者等移転支援企業の代表として選定した1社とする。）に対して行えば足りるものとする。
- 2 乙は、本事業関連書類及び別紙5記載の事業日程に従い、法令及び要求水準を遵守の上、自己の費用と責任において、入居者等移転支援業務を行うものとする。
- 3 乙は、入居者等移転支援業務を行うに当たっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）等、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 4 乙は、入居者等移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産及び権利を侵害しない措置を自己の責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害を与えた場合は、乙がこれを賠償し、甲に一切の負担をかけないものとする。
- 5 入居者等移転支援業務に要する費用は、この契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙が負担するものとし、甲は第66条第1項第2号に定める入居者等移転支援費以外、乙に何らの対価も支払わないものとする。
- 6 甲は、乙に対して、甲が指定した集会所（以下、「集会所」という。）及び市営住宅の空住戸

(以下、「空住戸」という。)の使用を無償で許可するものとし、集会所の使用日及び空住戸の使用期間は、甲と協議の上、決定する。この場合において、集会所及び空住戸の利用費(光熱水費等)については乙の負担とする。ただし、乙は、入居者等移転支援業務に係る目的以外で集会所及び空住戸を使用してはならず、集会所及び空住戸が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

(業務計画書)

第50条 乙は、別紙5に定める入居者等移転支援業務の業務着手前までに業務の概要、業務項目、業務の実施方針、工程表及び実施体制を記載した業務計画書及び移転支援業務に係る要求水準等確認計画書を甲に提出して甲の承諾を得るものとする。この場合において、これらの書類の提出後に修正が必要になったときは、乙は、甲と協議し、甲の承諾を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の各書類を甲に提出するものとする。

2 甲は、前項の承諾を理由として、入居者等移転支援業務に関し、何らの責任も負わない。

(移転支援窓口の設置)

第51条 乙は、前条第1項の承諾後、移転対象者のための移転支援窓口を速やかに開設し、少なくとも1名の移転支援担当者を専任で配置し、相談及び質問の受付並びに移転に係る事務処理を実施するものとする。

(残置物の撤去)

第52条 乙は、移転者、退去者及び住替者並びに転借者に対して、住戸及び店舗内に残置可能なものが、風呂設備、給湯器、換気扇及び手すりその他の工作物のみであること、その他のエアコン等の設備や工作物を含む残置物については、移転者、退去者及び住替者並びに転借者において撤去しなければならないことを周知し、撤去させなければならない。ただし、乙が適切な手続を行ったにもかかわらず、住戸及び店舗内の残置物の適正な撤去がなされず、本事業の実施が困難になると認められる場合には、甲乙協議の上、甲が事前に認めたものに限り、甲が合理的な撤去費用を負担する。この場合において、残置物の撤去は、乙が行うものとする。

2 前項に該当しない場合であっても、旧住宅に移転支援業務期間より前から存在する残置物があるときは、甲乙協議の上、甲が事前に認めたものに限り、甲が合理的な撤去費用を負担する。この場合において、残置物の撤去は、乙が行うものとする。

(協力企業の使用)

第53条 乙は、入居者等移転支援業務を協力企業に請け負わせ、又は委託する場合は、本件業務に着手する前に協力企業の名称及び当該業務の内容等を記載した書面を事前に甲に届け出て、甲の承諾を得るものとする。協力企業を変更した場合も同様とする。ただし、乙は、当該協力企業に対して、入居者等移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせ、又は受託させてはならない。

2 乙は、前項の協力企業が入居者等移転支援業務に当たってさらに別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて甲の承諾を得なければならない。ただし、乙は、当該協

力企業に対して、入居者等移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせ、又は受託させてはならない。いずれかの者が、入居者等移転支援業務に関し、前項又はこの項の承諾を得ていない別の協力企業に請け負わせ、又は委託する場合も、同様とする。

- 3 前2項に記載の協力企業への請負又は委託は全て乙の責任において行うものとし、当該協力企業の責めに帰すべき事由は、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(甲による説明要求)

第54条 甲は、入居者等移転支援業務の進捗状況について、乙から報告を受けることができるものとする。

- 2 甲は、入居者等移転支援業務が、この契約及び本事業関連書類並びに第50条第1項に定められた業務計画書に従い実施されていることを確認するため、甲が必要とする事項について、乙に事前に通知した上で、乙又は協力企業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、入居者等移転支援業務がこの契約及び本事業関連書類並びに第50条第1項に定められた業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合は、甲は乙に対してその是正を求めるものとし、乙は、自己の費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の規定による是正要求に対し、乙は、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、甲は、是正要求を撤回し、又は変更する。
- 5 甲は、この条に規定する報告又は説明の受領を理由として、入居者等移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負わない。

(乙による移転支援業務報告)

第55条 乙は、次に掲げる移転支援業務に関する報告を行う。

- (1) 移転説明会及び店舗棟入居説明会の開催前に、甲に開催内容(配布資料等の提示)の確認を行うこと。
- (2) 更新住宅の住戸抽選会及び店舗棟の区画抽選会の開催前に、甲に開催内容(配布資料等の提示)の確認を行うこと。
- (3) 更新住宅の住戸抽選会及び店舗棟の区画抽選会実施後に、速やかに結果を住戸抽選会結果報告書に記載し、甲に報告すること。
- (4) 更新住宅の住戸抽選会及び店舗棟の区画抽選会実施後、要求水準書に従い、移転報告書に移転先住戸・区画又は住替住戸・転借店舗の決定状況(移転者名簿、部屋番号、引越時期等)を記載し、甲に報告すること。
- (5) 移転者及び住替者並びに転借者の引越しの調整結果(日時等)を、移転日調整等報告書に記載し、適宜、甲に報告すること。
- (6) 第50条第1項に定められた業務計画書における移転期間内に移転が完了しないおそれのある移転者、退去者及び住替者並びに転借者がいる場合には、完了しない事由を調査し、移転を促すとともに甲に報告すること。
- (7) 移転対象者からの苦情、要望等があれば、対応結果について、乙は、甲に報告を行うこと。

(8) 移転支援業務完了時に甲に報告を行い、完了状況について甲の検査を受けること。

(モニタリング及び要求水準未達成に関する手続)

第56条 要求水準書及び第50条第1項に定められた業務計画書に基づいて入居者等移転支援業務が遂行されていることを確認するため、甲は、モニタリング基本計画に基づき、入居者等移転支援業務についてモニタリングを行う。

2 乙は、移転支援業務開始から移転支援業務完了までの間については、月1回、定期的にモニタリング結果を甲に報告するとともに、移転支援業務及び退去・住替支援業務の完了後に業務報告書及び要求水準等適合チェックリストを作成し、甲に提出するものとする。

3 入居者等移転支援業務に関して、何らかの事由により、要求水準及び第50条第1項に定められた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たときは、甲及び乙は、第16条第2項から第4項までの定めに準じて措置を行うものとする。

4 前項の場合において、甲は、それらの措置が完了するまでは、入居者等移転支援費の支払を留保する。

5 入居者等移転支援業務は、移転が完了(第61条第2項の規定により移転支援業務の履行義務を免れた部分を除く。)し、甲による全ての入居者等移転支援業務のモニタリングが完了したときをもって、業務が完了したものとする。

(移転に伴う補償金の支払手続支援)

第57条 乙は、移転者から移転開始前に要求水準書に定める入居関係書類を取得し、内容の確認を行い、甲に提出するものとする。

2 乙は、甲から住戸又は店舗の入居決定関係書類を受領後、移転開始日までに、移転者に対し本人確認を行った上で、退去関係書類の回収と引換に当該入居決定関係書類及び更新住宅又は店舗棟の鍵を移転者に引き渡すとともに、回収した退去関係書類を速やかに甲に提出する。

3 乙は、移転完了後に、移転者から移転完了届を移転前の住戸又は店舗の鍵と共に受け取り、内容を確認の上、甲に提出する。

4 乙は、移転が完了した移転前の住戸及び店舗の検査を行う。当該検査の結果、甲が問題ないと確認した場合、乙は、別途甲が定める書式による請求書及び口座振替申出書を移転者から回収し、甲に提出する。この場合において、移転者が処分すべき物品等を残置しているときはその旨を甲に報告し、移転者に対し、残置物の処分の完了確認後に移転に伴う補償金が支払われることを通知する。

(乙による退去者及び住替者に関する報告)

第58条 乙は、事業期間中に、退去又は住替を希望する移転対象者に対し説明会を実施し、要求水準書で定める関係書類を配布する。また、説明会終了後に退去又は住替を希望する者に対して、要求水準書に基づき必要な説明及び支援を行う。なお、退去者及び住替者に対する各種手続に関する説明は、移転説明会において併せて行うことも可とし、それらの業務内容は、移転支援業務内容に準じるものとする。

(住替に伴う補償金の支払手続支援)

第59条 乙は、住替者から住替開始日までに要求水準書に定める入居関係書類を取得し、内容の確認を行い、甲に提出するものとする。

2 乙は、甲から入居決定関係書類を受領後、住替開始日までに、住替者に対し本人確認を行った上で、退去関係書類の回収と引換に当該入居決定関係書類及び住替住戸の鍵を住替者に引き渡すとともに、回収した退去関係書類を速やかに甲に提出する。

3 乙は、住替完了後に、住替者から移転完了届を住替前の住戸の鍵と共に受け取り、内容を確認の上、甲に提出する。

4 乙は、住替が完了した住替前の住戸の確認を行う。当該確認の結果、甲が問題ないと確認した場合、乙は、別途甲が定める書式による請求書及び口座振替申出書を住替者から回収し、甲に提出する。この場合において、住替者が処分すべき物品等を残置しているときはその旨を甲に報告し、住替者に対し、残置物の処分の完了確認後に住替に伴う補償金が支払われることを通知する。

(退去に伴う補償金の支払手続支援)

第60条 乙は、退去者から退去開始日までに要求水準書に定める退去関係書類を取得し、内容の確認を行うものとする。

2 乙は、退去後に、退去者から市営住宅明渡し届を退去前の住戸の鍵又は店舗の鍵と共に受け取り、内容を確認の上、甲に提出する。

3 乙は、退去が完了した退去前の住戸又は店舗の確認を行う。当該確認の結果、甲が問題がないと確認した場合は、乙は、別途甲が定める書式による請求書及び口座振替申出書を退去者から回収し、甲に提出する。この場合において、退去者が処分すべき物品等を残置しているときは、その旨を甲に報告し、退去者に対し、残置物の処分の完了確認後に退去に伴う補償金が支払われることを通知する。

(移転支援業務期間及びその変更)

第61条 移転支援業務期間は、別紙5記載の移転支援業務期間とする。

2 乙が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、次の各号に定める入居者の責めに帰すべき事由、甲の責めに帰すべき事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、第50条第1項に定められた業務計画書における移転支援業務期間中に全ての移転が完了しない場合、甲が、移転支援業務その他必要な業務を行うものとし、乙は、当該未完了部分についての移転支援業務履行義務を免れる。この場合において、乙の入居者等移転支援業務費は、減額されないものとする。

(1) 移転者が入院又は移転が出来ない程の病気等の状態にあること。

(2) 移転者の失踪

(3) 移転者が合理的理由なく明渡しを拒否する等、移転者の都合により移転が困難であると認められる場合

3 乙の責めに帰すべき事由により、第50条第1項に定められた業務計画書における移転支援業務期間中に全ての移転が完了しない場合は、乙は、移転支援業務を3か月間延長して行

うものとし、この延長に伴い甲及び乙に生じる追加費用又は損害は、乙が負担するものとする。この場合において、延長期間内に移転支援業務が完了しないときは、乙は、当該未完了部分についての移転支援業務費は減額するとともに、甲は、乙に対して、移転支援業務が完了しないことにより発生する損害を請求することができる。

(退去・住替手続支援業務期間及びその変更)

第62条 退去及び住替手続支援業務は、別紙5記載の移転支援業務期間中に、退去及び他の市営住宅並びに店舗への住替が決まった入居者に対して、随時、行うものとする。

2 移転支援業務期間中に行われる退去又は住替手続支援業務期間の変更等については、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

(入居者等移転支援業務の中止)

第63条 甲は、必要があると認める場合は、その理由を乙に通知した上で、入居者等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 甲は、前項の規定により、入居者等移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合において、必要があると認めるときは移転支援業務期間を変更することができる。

3 乙は、自己の責めに帰さない事由により、入居者等移転支援業務が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者等移転支援業務の再開を甲に求めることができる。

(入居者等移転支援業務の中止又は業務期間の変更による費用等の負担)

第64条 甲は、前条の規定により、入居者等移転支援業務の全部若しくは一部を一時中止し、又は移転支援業務期間を変更した場合において、必要があると認めるときは、入居者等移転支援業務の一時中止又は移転支援業務期間の変更に伴って乙に生じた合理的な追加費用又は損害を第66条第1項第2号の入居者等移転支援費とは別に負担しなければならない。この場合において、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により入居者等移転支援業務の全部又は一部を中止した場合は、入居者等移転支援業務の中止に伴って甲に生じた合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。

第5章 更新住宅等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第65条 乙は、別紙5記載の事業日程に定められた更新住宅等の所有権移転・引渡日までに、甲から完成検査結果の通知を受けた上、甲に対し、更新住宅等の所有権を移転し、引き渡すものとする。

第6章 対価の支払

(本事業に係る対価の支払)

第66条 本事業に係る契約金額の内訳は、次のとおりとする。

(1) 更新住宅等整備関連費

金●●●●●●●●円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●●●●●●●●円を含む。)

(2) 入居者等移転支援費

金●●●●●●●●円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●●●●●●●●円を含む。)

- 2 甲は、前項第1号の更新住宅等整備関連費のうち、第68条及び第71条により支払った費用を除いた部分を、市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去の完了以降、乙から甲の指定する様式に従う請求書の提出を受けた日から30日以内に乙に支払うものとする。なお、前項記載の対価については、別紙6の定めるところに従い、調整するものとする。
- 3 甲は、第56条第5項の入居者等移転支援業務の完了日以降、乙から請求書の提出を受けた日から30日以内に、当該請求に係る入居者等移転支援費を支払うものとする。
- 4 第2項及び前項の支払は、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。

(更新住宅等整備関連費の支払限度額及び出来高予定額)

第67条 この契約において、各会計年度における更新住宅等整備関連費の支払限度額(以下「支払限度額」という。)は、次のとおりとする。

(1) 令和8年度 金●●●●●●●●円

(2) 令和9年度 金●●●●●●●●円

(3) 令和10年度 金●●●●●●●●円

(4) 令和11年度 金●●●●●●●●円

(5) 令和12年度 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、次のとおりとする。

(1) 令和8年度 金●●●●●●●●円

(2) 令和9年度 金●●●●●●●●円

(3) 令和10年度 金●●●●●●●●円

(4) 令和11年度 金●●●●●●●●円

(5) 令和12年度 金●●●●●●●●円

3 甲は、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。

(前金払)

第68条 乙は、更新住宅等整備関連費について、公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）と、事業期間の満了の日（最終の会計年度以外の会計年度にあつては、各会計年度末。）を保証期限とする前払金保証契約を締結し、その保証証書を甲に寄託したときは、その保証証書記載の保証金額の範囲内において、当該会計年度の出来高予定額の10分の4を超えない額の前払金の支払を甲に請求することができる。ただし、乙は、本契約を締結した会計年度（以下「契約会計年度」という。）について、前払金の支払を請求することはできない。

2 前項の規定による前払金の請求は、次の各号に掲げる年度に当該各号に定める額を限度としてこれを行うものとする。

(1) 令和8年度 金●●●●●●●●円

(2) 令和9年度 金●●●●●●●●円

(3) 令和10年度 金●●●●●●●●円

(4) 令和11年度 金●●●●●●●●円

(5) 令和12年度 金●●●●●●●●円

3 甲は、第1項の規定により乙の提出する適法な前払金支払請求書を受理したときは、その日から起算して15日以内に前払金を支払わなければならない。

4 乙は、契約会計年度以外の会計年度においては、予算の執行が可能となる時期以前に前払金の支払を請求することはできない。

5 前会計年度末における第71条第1項に定める更新住宅等整備関連費相当額が前会計年度までの出来高予定額に達しないときは、第1項の規定にかかわらず、乙は、第71条第1項に定める更新住宅等整備関連費相当額が前会計年度までの出来高予定額に達するまで当該会計年度の前払金の支払を請求することができない。

6 第1項の場合において、前会計年度末における第71条第1項に定める更新住宅等整備関連費相当額が前会計年度までの出来高予定額に達しないときは、乙は、その額が当該出来高予定額に達するまで前払金の保証期限を延長するものとする。この場合においては、第69条第3項の規定を準用する。

7 乙は、更新住宅等整備関連費が著しく増額された場合においては、その増額後の更新住宅等整備関連費の10分の4から受領済みの前払金の額を差し引いた額に相当する額の範囲内で前払金の支払を請求することができる。この場合においては、第3項の規定を準用する。

8 更新住宅等整備関連費が著しく減額された場合において、受領済みの前払金の額が減額後の更新住宅等整備関連費の2分の1を超えるときは、乙は、更新住宅等整備関連費が減額された日から30日以内に、当該前払金の額から更新住宅等整備関連費の2分の1に相当する額を差し引いて得た額(以下「超過額」という。)を返還しなければならない。

9 超過額が相当の額に達し、当該超過額を返還することが前払金の使用状況からみて著しく不適当であると甲が認めるときは、甲と乙とが協議して返還すべき金額を定める。ただし、更新住宅等整備関連費が減額された日から30日以内に協議が整わない場合にあつては、甲が定め、乙に通知する。

10 乙は、第8項に規定する期間内に超過額の全部又は一部を返還しなかったときは、当該期

日を経過した日から返還をする日までの期間に応じ、返還しなかった金額に当該期日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額を遅延利息として甲に納付しなければならない。

(前払金保証契約の変更)

第69条 乙は、前条第3項の規定により支払われた前払金に追加してさらに前払金の支払を請求する場合には、あらかじめ、前払金保証契約を変更し、変更後の保証証書を甲に寄託しなければならない。

2 乙は、前項に定める場合のほか、更新住宅等整備関連費が減額された場合において、前払金保証契約を変更したときは、変更後の保証証書を直ちに甲に寄託しなければならない。

3 乙は、前払金の額の変更を伴わない事業期間の変更が行われた場合には、甲に代わり、その旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

(前払金の使用等)

第70条 乙は、前払金を更新住宅等整備関連費の材料費、労務費、機械器具の賃借料、機械購入費(建替事業整備関連業務において償却される割合に相当する額に限る。)、動力費、支払運賃、修繕費、仮設費、労働者災害補償保険料及び保証料に相当する額として必要な経費以外の経費の支払に充当してはならない。ただし、地方自治法施行規則の一部を改正する省令(平成28年総務省令第61号)による改正後の地方自治法施行規則(昭和22年内務省令第29号)附則第3条による前金払の特例措置が継続する場合における前払金で当該特例措置内に払出しが行われるものについては、当該前払金の額に100分の25を乗じて得た額を限度として、本件工事の現場管理費及び一般管理費等のうち本件工事の施工に要する費用に相当する額として必要な経費の支払に充当することができる。

2 甲は、乙が前払金を前項に定める経費以外の経費の支払に充てたときは、期限を定めて、乙から前払金の全部又は一部を返還させることができる。

3 乙は、前項の規定により前払金を返還する場合においては、当該前払金の支払を受けた日の翌日から返還をする日までの期間の日数に応じ、当該返還すべき前払金の額に当該前払金の支払を受けた日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額を違約金として甲に納付しなければならない。

(部分払)

第71条 乙は、更新住宅等整備関連業務の完了前に、出来形部分及び工事現場に搬入済みの工事材料(製造工場等にある工場製品がある場合にあっては当該工場製品を含む。以下「業務の出来形部分等」という。)に相当する更新住宅等整備関連費(以下「更新住宅等整備関連費相当額」という。)の10分の9以内の額(その額が、第67条第1項に定める支払限度額を超えるときは、当該年度の支払限度額)の範囲内において、甲に対し請求することができる。ただし、この請求は、各会計年度の支払限度額内において、各会計年度末に1回に限る。

2 乙は、部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、甲に対して、当該請求に係る業務の

出来形部分等の検査を請求しなければならない

- 3 甲は、前項の場合において、当該請求を受けた日から起算して14日以内に、乙の立会いの上、業務の出来形部分等について検査を行い、当該検査の結果を乙に通知しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知して、業務の出来形部分等を最小限度において破壊し、分解し、若しくは試験し、又は乙に業務の出来形部分等を最小限度において破壊させ、分解させ、若しくは試験させて、検査することができる。
- 4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、乙の負担とする。
- 5 乙は、第3項の規定による通知があったときは、部分払金支払請求書を甲に提出して部分払を請求することができる。この場合において、甲は、乙の提出する適法な部分払金支払請求書を受理したときは、その日から起算して15日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 6 第1項の規定により部分払を請求することができる金額は、次の式により算定する。この場合において、更新住宅等整備関連費相当額は、甲乙協議の上、定める。ただし、前項の規定による請求を甲が受けた日から10日以内に協議が整わない場合にあっては、甲が定め、乙に通知する。

部分払金の額 $\leq$ 更新住宅等整備関連費相当額 $\times$ (9/10-前払金額/更新住宅等整備関連費)

- 7 甲は、第68条第8項又は前条第2項の規定により、乙に対して前払金の返還を求めている場合において、当該返還を受ける前に部分払金の支払をするときは、当該部分払金の支払をすべき額から当該返還を受けるべき額を差し引いて得た金額を、乙にその旨を通知して、支払うことができる。
- 8 この契約において、前払金の支払を受けている場合の部分払に係る金額については、第6項の規定にかかわらず、次の式により算定する。

部分払金の額 $\leq$ 更新住宅等整備関連費相当額 $\times$ 9/10-(前会計年度までの支払金額+当該会計年度の部分払金額)-{更新住宅等整備関連費相当額-(前年度までの出来高予定額+出来高超過額)} $\times$ 当該会計年度前払金額/当該会計年度の出来高予定額

(対価の変更等に代える要求水準書の変更)

- 第72条 甲は、第17条第3項、第23条第3項、第44条第4項、第77条第2項又は第89条第2項若しくは第3項の規定により対価を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、対価を増額し、又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書を変更することができる。
- 2 乙は、第17条第2項の規定による通知を受けた場合において、対価を減額すべきとき、又は費用を負担すべきときは、対価を減額し、又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書の変更を提案することができる。
- 3 前2項の場合において、要求水準書の変更内容は、甲及び乙が協議して定める。ただし、協議の開始日(以下「協議開始日」という。)から14日以内に協議が整わない場合には、甲が定め、乙に通知する。
- 4 協議開始日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が対価を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から7日以内に協議開始日

を通知しない場合においては、乙は、協議開始日を定め、甲に通知することができる。

(遅延違約金)

第73条 更新住宅等の所有権移転・引渡しが、甲の事由又は入居者の事由により別紙5記載の更新住宅等の所有権移転・引渡日より遅れた場合は、甲は、乙に対して当該遅延に伴い乙が負担した合理的な追加費用に相当する額を、第66条第1項第1号の対価とは別に支払わなければならない。この場合において、乙は、当該追加費用の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。

2 更新住宅等の所有権移転・引渡し、乙の事由により別紙5記載の更新住宅等の所有権移転・引渡日より遅れた場合は、乙は、甲に対して、更新住宅等整備関連費について、遅延日数に応じて、国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項に規定する財務大臣の定める率で計算した約定遅延違約金及び甲に生じた損害が約定遅延違約金の額を超過するときは、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。

(契約不適合責任)

第74条 甲は、引き渡された更新住宅等又は要求水準書等に定める各書類等が契約不適合であるときは、乙に対し、更新住宅等又は各書類等の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲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。

3 第1項の場合において、甲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、甲は、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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに契約金額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) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 更新住宅等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、乙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、甲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。

(契約不適合責任期間等)

第75条 甲は、引き渡された更新住宅等又は要求水準書等に定める各書類等に関し、この契約の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から2年以内（ただし、樹木及び植栽の契約不適合は、1年以内）でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、契約金額の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、乙の故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の契約不

適合については、引渡しの日から10年が経過するまでその契約不適合における履行の追完を請求し、又は履行の追完に代え、若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、甲が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 3 第1項及び前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、契約不適合責任を問う甲の意思を明確に告げることで行う。
- 4 甲が第1項又は第2項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による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。
- 5 甲は、第1項又は第2項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の定めるところにより、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 6 前各項の規定は、契約不適合が乙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乙の責任については、民法の定めるところによる。
- 7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 8 甲は、更新住宅等又は要求水準書等に定める各書類等の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、乙がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 9 引き渡された更新住宅等又は要求水準書等に定める各書類等の契約不適合が支給材料の性質又は甲の指図により生じたものであるときは、甲は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、乙がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを甲に通知しなかったときは、この限りでない。
- 10 乙は、建設企業が甲に対し、この条による契約不適合責任を負担することについて、連帯保証させるべく、建設企業に債務の保証や、通知義務、保証債務の履行の請求、求償権の行使等、契約不適合責任に基づき連帯保証を行う上で必要な事項を定めた保証書を提出させるものとする。

第7章 法令変更等

（法令変更）

- 第76条 甲又は乙は、本契約の締結後に法令が変更されたことにより、この契約に基づく自己の債務をこの契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下この条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。こ

の場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果の通知（以下この条において「履行不能確認通知」という。）をするものとする。

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

（法令変更による追加費用等）

第77条 甲及び乙は、履行不能確認通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに設計、本件工事、入居者等移転支援業務、更新住宅等の所有権移転・引渡日、本事業に係る対価について、この契約の変更を行う。ただし、係る協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に要求水準書等の変更について合意が成立しない場合は、甲が法令変更に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業は、これに従い本事業を継続する。

- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用又は損害が生じる場合で、本事業のうち更新住宅等整備関連業務又は入居者等移転支援業務に直接関係する法令変更のとき（消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設及び変更によるときを含む。）は、甲が合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。それ以外の法令の変更の場合は、乙が追加費用又は損害を負担しなければならない。ただし、甲が負担すべき追加費用又は損害があるときは、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用等を甲に請求するものとする。

（法令変更による協議解除）

第78条 本契約の締結後に行われた法令変更により、更新住宅等整備関連業務又は入居者等移転支援業務の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の費用を要する場合は、甲は、乙と協議を行った上で、係る協議が整わないときは、乙に対して通知を行うことにより、この契約を解除できる。ただし、更新住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合には、契約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。

- 2 前項によりこの契約が解除される場合の措置については、第90条第2項及び第3項を準用する。

第8章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第79条 この契約の事業期間は、この契約書記載のとおり、本契約の締結日から、更新住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、更新住宅への移転及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去が完了する令和●年●月までとする。

(甲による任意解除)

第80条 甲は、乙に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなくこの契約の一部又は全部を解除することができる。

(甲による契約解除)

第81条 甲は、乙又は構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、何らの催告なく、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、更新住宅等整備関連費について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条は適用される。

- (1) 乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、この契約の履行が不能となったとき。
- (2) 乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、更新住宅等の所有権移転・引渡予定日より3か月以内に更新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) 乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、更新住宅等の工事が30日以上中断されたとき又はこの契約に基づく義務を放棄したと認められるとき。
- (4) 第6条の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。
- (5) 引き渡された更新住宅等に契約不適合がある場合において、その契約不適合が更新住宅等を除却した上で再び整備しなければ、契約をした目的を達することができないものであるとき。
- (6) 乙が更新住宅等の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (7) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約をした目的を達することができないとき。
- (8) 更新住宅等の性質や乙の意思表示により、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、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (9) その他、入札説明書に規定する「入札参加者の備えるべき参加資格要件」について満たさなくなったとき。
- (10) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が次項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (11) 第82条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

2 甲は、乙又は構成企業が次の各号のいずれかの事由に該当する場合は、乙に対し、30日以上上の期間を設けて催告を行った上で、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における事由がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、更新住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条は適用される。

- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、甲がこの項に定める催告を行っても、当該遅延について甲が満足すべき合理的な説明がなされ

ないとき。

- (2) 工事期間内に本件工事を完成することができないとき、又は工事期間経過後相当の期間内に本件工事を完成する見込みがないと認められるとき。
- (3) 甲の承諾なく、本事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
- (4) 正当な理由なく、第74条1項の履行の追完がなされないとき。
- (5) 契約の履行につき不正行為があったとき。
- (6) 甲又はその補助者が行う監督又は検査に際し、その職務執行を妨げたとき。
- (7) 前各号に掲げる事由のほか、この契約又はこの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 甲は、構成企業が、この契約に関し、次の各号のいずれかの事由に該当した場合は、この契約を解除することができる。ただし、更新住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条及び第84条の2は適用される。

- (1) 公正取引委員会が、構成企業のいずれかに違反行為があったとして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7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行ったとき、又は独占禁止法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会が告発を行ったとき。
- (2) 公正取引委員会が、構成企業のいずれかに違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）及び第7条の9第1項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行ったとき、又は独占禁止法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会が告発を行ったとき。
- (3) 公正取引委員会が、構成企業のいずれかに独占的状态があったとして独占禁止法第8条の4第1項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
- (4) 構成企業のいずれかの代表者、役員若しくは代理人若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第2項若しくは第95条第1項第1号に規定する罪の容疑により、刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定により公訴を提起されたとき（乙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) 贈賄、談合その他甲との信頼関係を著しく損なう不正行為の容疑により、構成企業のいずれか又はそれらの代表者、役員若しくは代理人若しくは使用人その他の従業者について、逮捕又は公訴提起をされたとき。
- (6) 構成企業のいずれかに係る破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始又は会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定特別清算手

続開始ほか、その他の倒産法制上の手続について、当該構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（当該構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。

- 4 甲は、構成企業が、次の各号のいずれかの事由に該当した場合は、この契約を解除することができる。ただし、更新住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合は、契約解除の効力は当該業務にする契約に影響を及ぼさないものとする。この場合においても、第84条は適用される。

- (1) 役員等（構成企業の役員又はその支店若しくは常時、契約を締結する事務所の代表する者をいう。以下この条において同じ。）又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団又は暴力団員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若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請け契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前各号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 役員又は経営に事実上参加している者が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請け契約又は資材若しくは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、甲が役員又は経営に事実上参加している者に対して当該契約の解除を求め、役員又は経営に事実上参加している者がこれに従わなかったとき。
- (8) 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契約代金債権を譲渡したとき。

- 5 この条による契約解除がなされた場合において、既に甲に提出された設計図書及び完成図書その他この契約に関して甲の要求により作成された一切の書類について、甲は、甲の裁量により無償にて利用する権利を有し、これについて乙は、一切の異議を申し立てないものとする。この場合において、設計図書の内容が、乙又は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ときにあっては、乙は、当該構成企業から、甲が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用するができるようにしなければならない。

- 6 甲は、乙にこの条の契約解除原因に該当する場合又はそのおそれが生じた場合は、本事業の目的が実質的に達成できるように、この条の契約解除原因が生じていない構成企業と、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。この場合において、この条の契約解除原因が生じていない構成企業から係る協議の求めがあったときは、甲は3

0日以内に当該協議に応じるものとし、当該期間において甲はこの契約を解除しないものとするが、当該期間における履行遅滞等の責任について、乙は、その責任を免れるものではなく、第4条第3項により各構成企業は連帯してその責めを負う。

- 7 甲は、前項に定める合理的な措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき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を求めることができる。この場合において、乙は、新たな企業が、入札説明書に規定する乙となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、甲の承諾を得ることを要する。
- 8 この条により甲が更新住宅等に係る部分に関する契約を解除した場合は、前各項において契約解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、甲は、遡及的に更新住宅等整備関連費の支払義務を免れる。ただし、履行済みの入居者等移転支援費については、この限りでない。
- 9 この条により更新住宅等整備関連業務に関する部分に関する契約が解除された場合は、前各項において契約解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、乙は、その費用と責任において、原則として、速やかに本事業用地を甲により使用を認められた時点の原状に回復（旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟が解体され、及び撤去されている場合は、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の原状回復を除く。）して甲に返還しなければならない。この場合において、乙は、甲に対して契約解除の対象となった業務について既に甲から受領した対価がある場合には、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率を乗じて計算した利息（1年を365日として日割り計算する。）を付して直ちに甲に返還するものとする。
- 10 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が契約解除後、更新住宅等整備関連業務の出来形部分等の譲受けを求めることができる。
- 11 前項の規定により甲が譲受けを求めた場合には、乙は、更新住宅等整備関連業務の出来形部分等を現状のまま、甲に引き渡すものとする。
- 12 前項の場合において、甲は、その出来形に相当する金額を乙に対して支払うものとする。この支払額が完了した時点で更新住宅等整備関連業務の出来形部分等の所有権は、甲に移転するものとし、設計図書、完成図書等の利用及び著作権にあっては第95条、特許権の使用にあっては第97条に従う。この場合において、当該支払方法については、乙と協議の上、甲が決定するものとするが、別紙6に準じて契約解除時以降、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。
- 13 前項の場合において、乙は、甲に対し、別紙9、別紙10、別紙11及び別紙13に記載する更新住宅等整備関連業務の出来形部分等の設計図書又は完成図書を提出しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 14 乙は、この条によりこの契約が解除された場合は、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地に乙が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第34条に規定する協力企業が所有し、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甲の指示に従わなければならない。

- 1 5 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について甲の指示に従わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、本事業用地を原状に回復し、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、乙は、甲の処置について異議を申し立てることができず、甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

(甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第81条の2 前条第1項各号、第2項各号又は第4項各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、同条第1項、第2項又は第4項の規定による契約の解除をすることができない。

(乙による契約解除)

第82条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による通知後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合は、乙は、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、本期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- 2 更新住宅等整備関連業務について所有権移転・引渡しが終了している場合は、契約解除の効力は当該業務にする契約に影響を及ぼさないものとする。

(乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第82条の2 前条第1項に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、同条各項の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に際しての措置)

第83条 第80条又は前条の規定によりこの契約が解除された場合は、甲は、乙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。）を支払うものとし、それ以外の対価の支払は免れるものとする。ただし、乙が、甲に対して次条第4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、更新住宅等整備関連業務の出来形の所有権は、甲に移転するものとする。

3 第1項の対価の全額の支払を受けた場合は、乙は、甲に対し、別紙9、別紙10、別紙11及び別紙13に記載する更新住宅等整備関連業務の出来形部分の設計図書又は完成図書を提出しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 乙は、第80条又は第82条の規定によりこの契約が解除された場合は、本事業用地及び市営竹崎改良住宅(2)棟の敷地に乙が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

5 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について甲の指示に従わないときは、第81条第15項の規定を準用する。

- 6 更新住宅等の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理につい

ては甲及び乙が民法（明治29年法律第89号）の規定に従って協議して決める。

（契約解除に伴う損害賠償）

第84条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- （1）工事期間内に本件工事を完成することができないとき。
- （2）更新住宅等に契約不適合があるとき。
- （3）第81条第1項、第2項、第3項第6号又は第4項の規定により、更新住宅等の完成後にこの契約が解除されたとき。
- （4）前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償（次条の規定による損害賠償を除く。）

に代えて、乙は、更新住宅等整備関連費の10%に相当する違約金を甲の指定する期間内に支払うものとする。ただし、甲が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、甲は係る超過額について別途乙に損害賠償請求を行うことができる。この場合において、第87条第1項第5号の規定により、甲を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、甲は、当該履行保証保険契約の保険金を受領し、これをもって違約金及び損害賠償に充当することができる。

- （1）第81条第1項、第2項、第3項又は第4項の規定により更新住宅等の完成前にこの契約が解除されたとき。

- （2）更新住宅等の完成前に、乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき。

3 第81条による契約解除の場合において、整備中の更新住宅等の出来形評価額（出来形自体が有する価値の評価額をいう。）が出来形相当額（更新住宅等整備関連費のうち、更新住宅等の完成度合に応じた額をいう。）を下回っているときは、当該差額は、甲の損害の一部を構成し、第1項に定める損害賠償請求の対象になるものとする。

4 第80条又は第82条による契約解除の場合のほか、甲が債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときにおいては、甲は、乙が被った追加費用又は損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、その債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。また、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれらを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。

5 構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法の規定により選任された管財人や再生債務者がこの契約を解除した場合についても、第2項第2号と同様とする。

6 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙及び下請負人のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は

適用しない。

- 7 第1項第1号の場合に該当し、甲が損害金を請求する場合の請求額は、契約金額から出来形部分に相応する請負代金額を控除した額（1,000円未満の端数金額及び1,000円未満の金額は切り捨てる。）につき、遅延日数に応じ、年14.5%の割合で計算した額とする。
- 8 前項の損害金に100円未満の端数があるとき、又は損害金が100円未満であるときは、その端数金額又はその損害金は徴収しないものとする。

（談合その他不正行為に係る賠償金の支払）

- 第84条の2 乙は、第81条第3項第1号から第5号までのいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額の20%に相当する額に、事業契約上の業務の対価の支払が完了した日（事業契約上の業務の対価を分割して支払う場合において、その全部の支払が完了していないときは、当該構成企業が第81条第3項第1号から第6号のいずれかに該当した日の直前の支払日）を起算日とする本契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する財務大臣が指定する率により計算した遅延損害金を加算した額の賠償金を甲が指定する期限までに支払わなければならない。乙がこの契約を履行した後も同様とする。ただし、第81条第3項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売である場合その他甲が特に認める場合は、この限りでない。なお、乙は、前条第2項第1号の規定により違約金を支払うべき場合にも、この項の賠償金の支払は免れない（以下この条において同じ）。
- 2 乙は、第81条第3項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額の30%に相当する額に、事業契約上の業務の対価の支払が完了した日（事業契約上の業務の対価を分割して支払う場合において、その全部の支払が完了していないときは、当該構成企業が第81条第3項第1号から第6号のいずれかに該当した日の直前の支払日）を起算日とする本契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項に規定する財務大臣が指定する率により計算した遅延損害金を加算した額を支払わなければならない。
 - （1）第81条第3項第2号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3の規定の適用があるとき。
 - （2）第81条第3項第4号に規定する刑に係る確定判決において、乙の構成企業等が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
 - （3）乙又は構成企業等が甲に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、甲は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、乙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。
 - 4 前3項の場合において、乙の構成企業は、賠償金を連帯して甲に支払わなければならない。乙がこの契約を履行した後においては、乙の構成企業であった者についても同様とする。

(終了手続の費用負担)

第85条 本事業の終了に際し、本事業の終了に伴い発生する諸費用及び乙の清算手続に伴い発生する費用については、この契約に別段の定めがある場合を除き、乙がこれを負担する。

第9章 表明保証及び誓約等

(構成企業による事実の表明保証及び誓約)

第86条 構成企業は、甲に対して、本契約の締結日現在において次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 構成企業が適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、この契約を締結し、及びこの契約の規定に基づく義務を履行する権利を有していること。
- (2) 構成企業によるこの契約の締結及び履行は、構成企業の目的の範囲内の行為であり、乙がこの契約を締結し、履行することにつき法律上及び構成企業の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- (3) 本契約の締結及びこの契約に基づく義務の履行が構成企業に適用のある法令に違反せず、構成企業が当事者であり、若しくは構成企業が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は構成企業に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
- (4) この契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある乙の債務を構成し、この契約の規定に従い強制執行可能な構成企業の債務が生じること。

2 構成企業は、この契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、甲の事前の承諾なしにこの契約上の地位及び本事業について甲との間で締結した契約に基づく契約上の地位について、これを譲渡、担保提供その他の処分をしないことを甲に対して誓約する。ただし、甲は、合理的な理由なく、その承諾を留保し、又は遅延しない。

第10章 契約保証金等

(契約保証金等)

第87条 乙は、更新住宅等整備関連業務及び入居者等移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲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有価証券等を提供すること。
- (3) この契約による債務の不履行により生じる損害金の支払を保証する銀行、甲が確実に認める金融機関又は保証事業会社の保証を付すこと。
- (4) この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) 甲を被保険者とする、この契約による債務の不履行により生じる損害を填補する履行保証保険契約を締結すること。

- (6) 乙を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者等移転支援企業の全部又は一部の者に締結させること。この場合において、乙の責任と負担により、保険金請求権に、第84条第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を甲のために設定し、保険証券及び質権設定証書を甲に提出すること。
- 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5項において「保証の額」という。）は、契約金額の10%以上とし、有効期間は本契約の締結日から別紙5記載の移転支援業務の終了期限までとする。
- 3 第1項の規定により、乙が同項第3号から第6号までに掲げる保証を付す場合は、当該保証は次に掲げる者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。
- (1) 乙について破産法第30条第1項の規定により破産手続開始の決定がされた場合における同法第31条第1項の規定により選任された破産管財人
 - (2) 乙について会社更生法第41条第1項の規定により更生手続開始の決定がされた場合における同法第42条第1項の規定により選任された管財人
 - (3) 乙について民事再生法第33条第1項の規定により再生手続開始の決定がされた場合における乙又は同法第64条第2項の規定により選任された管財人
- 4 第1項の規定により、乙が同項第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。
- 5 本事業に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の本事業に係る対価の10%に達するまでは、甲は保証の額の増額を請求することができ、乙は保証の額の減額を請求することができる。

第11章 不可抗力

(不可抗力)

- 第88条 甲又は乙は、本契約の締結後に不可抗力により、この契約に基づく自己の債務をこの契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下この条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下この条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。
- 2 前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた甲又は乙は、当該履行不能な債務についてこの契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

- 第89条 甲及び乙は、履行不能確認通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するため、相手

方と協議の上、直ちに設計、本件工事、入居者等移転支援業務、更新住宅等の所有権移転・引渡日及び本事業に係る対価等の必要事項について、この契約の変更を行う。ただし、係る協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に要求水準書等の変更について合意が成立しない場合は、甲が不可抗力に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業は、これに従い本事業を継続する。

- 2 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち更新住宅等整備関連業務に関し、甲、乙又は協力企業に生じた合理的な追加費用又は損害については、乙は、当該追加費用のうち、更新住宅等整備関連費の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甲が負担する。ただし、不可抗力に関して保険金が乙に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち更新住宅等整備関連費の1%を超える部分は甲の負担部分から控除する。
- 3 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち入居者等移転支援業務に関し、甲、乙又は協力企業に生じた合理的な追加費用又は損害については、乙は、当該追加費用のうち、入居者等移転支援費の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甲が負担する。ただし、不可抗力に関して保険金が乙に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち入居者等移転支援費の1%を超える部分は甲の負担部分から控除する。
- 4 前2項の場合において、甲が負担すべき追加費用又は損害があるときは、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。

(不可抗力による契約解除)

- 第90条 本契約の締結後、不可抗力により更新住宅等整備関連業務若しくは入居者等移転支援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は、甲は、乙と協議を行った上で、係る協議が整わない場合には、乙に対して通知を行うことにより、この契約を解除することができる。ただし、更新住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合には、契約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。
- 2 前項の規定によりこの契約が解除される場合は、入居者等移転支援業務について、甲は、乙が既に履行した入居者等移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。この場合において、支払うべき対価の支払方法及び履行中の当該業務の継続の是非、対応については、甲乙協議の上、定める。
 - 3 第1項の規定によりこの契約が解除される場合において、更新住宅等整備関連業務で第65条による所有権移転・引渡し完了していないものについては、甲は、乙が既に履行した更新住宅等整備関連業務に相当する対価(整備中の更新住宅の出来形に相当する分及び入居者等移転支援業務の履行済みに相当する部分)を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第83条の定めによるものとする。ただし、乙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する場合は、甲は、当該保険金額を控除した金額を乙に支払えば足りるものとする。

第 12 章 雑則

(保険)

第 9 1 条 乙は、自己の費用において、損害保険会社との間で、最低限別紙 1 2 に記載する保険契約を締結しなければならない。この場合において、保険契約の内容及び保険証書については、事前に甲の確認を得るものとする。ただし、乙は、別紙 1 2 に記載する保険に加えて、その他の保険を付保することができる。

2 乙は、本件工事着工の前日までに、前項の保険証書の写しを甲に提出しなければならない。

(協議)

第 9 2 条 甲及び乙は、必要があると認める場合に適宜、この契約に基づく一切の業務に関連する事項について、相手方に対し協議を求めることができる。

(秘密保持)

第 9 3 条 甲及び乙は、この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（協力企業も含む。）に漏えいし、又は係る秘密が記載された本件秘密文書等を滅失し、毀損し、若しくは改ざんしてはならない。

2 甲及び乙は、前項の秘密及び本件秘密文書等をこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。

3 甲及び乙は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前 2 項に違反させないようにしなければならない。

(公租公課の負担)

第 9 4 条 この契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、全て乙の負担とする。この場合において、甲は、乙に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、この契約に関連する全ての公租公課について、この契約に別段の定めのある場合を除き、負担しない。

(図書の利用及び著作権)

第 9 5 条 甲は、本事業関連書類について、甲の裁量により利用する権利を有するものとし、その利用の権利は、この契約の終了後も存続するものとする。

2 本事業関連書類が著作権法（昭和 4 5 年法律第 4 8 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作権者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

3 乙は、甲が本事業関連書類を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は著作権者（甲を除く。以下同じ。）をして、著作権法第 1 9 条第 1 項又は第 2 0 条第 1 項に定める権利を行使し、又は行使させてはならない。

（1）本事業関連書類又は更新住宅等の内容を公表すること。

(2) 更新住宅等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示及び改変、翻案その他の修正をすること。

(3) 更新住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 更新住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 乙は、自己又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

(2) 本事業関連書類及び更新住宅等の内容を公表すること。

(3) 更新住宅等に乙の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

第96条 乙は、その作成する成果物及び関係書類が第三者の有する著作権を侵害するものではないことを甲に対して保証する。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、その作成する成果物及び関係書類が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(特許権等の使用)

第97条 乙は、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ときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、甲がその工事材料、施工方法等を指定した場合で、かつ、乙がその存在を過失なく知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(延滞利息)

第98条 この契約の各条項に基づき支払うべき対価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、当該未払金について、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した利息(1年を365日として日割り計算する。)を付して遅延損害金を支払わなければならない。

(個人情報の取扱)

第99条 乙は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報の保護に関する法律、下関市個人情報保護条例及び別紙14に記載する個人情報取扱特記事項を守らなければならない。

(しものせきエコマネジメントプランに基づく特記事項)

第100条 業務のうち、しものせきエコマネジメントプランに基づく環境に関する特記事項は、

別紙 15 特記仕様書（環境編簡易）のとおりとする。

（乙の解散）

第 101 条 乙は、この契約に基づく義務を全て履行した後でなければ、事業期間の終了後も解散することはできない。ただし、甲が事前に承諾した場合においては、この限りでない。

（請求、通知等の様式その他）

第 102 条 この契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、指導、催告、要請、解除その他一切の相手方に対する意思の連絡は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。係る書面はこの契約に記載された当事者の名称、所在地宛てになされるものとする。

2 乙は、甲が別途明示的に認める場合を除き、この契約に基づく又はこの契約に関する申入れ、協議その他の連絡並びに対価及び費用の支払に係る請求は、代表企業を通じて行うものとし、この契約に基づく又はこの契約に関する乙への申入れ、協議その他の連絡及び支払は、代表企業に対してのみ行えば乙全体に対してなされたるものとみなされるものとする。

3 この契約の履行に関して、甲及び乙で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）の定めるところによる。

4 この契約上の期間の定めは、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。

5 この契約の履行に関して、甲乙間で用いる通貨単位は、日本円とする。

（準拠法）

第 103 条 この契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

（解釈及び適用）

第 104 条 甲及び乙は、この契約とともに、入札説明書等に定められた事項が適用されることを確認する。

2 この契約と入札説明書等との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合は、この事業契約書、基本協定書、入札説明書等質問回答、入札説明書等、事業提案書の順にその解釈が優先する。

3 前項に定めるもののほか、書類等の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、甲の選択によるものとする。ただし、事業提案書の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、甲は、乙と協議の上、係る記載内容に関する事項を決定するものとする。

4 乙が事業計画で示した業務水準が、甲が公表した要求水準よりも高い水準を示すときは、乙は、その業務水準に従い業務を遂行するものとする。

（管轄裁判所）

第 105 条 この契約に関する紛争は、山口地方裁判所下関支部を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めない事項)

第106条 この契約に定めない事項について定める必要が生じた場合又はこの契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙 1 事業提案書等

1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類

書類	様式
・提出書類一覧表	様式 1-1
・入札参加表明書	様式 1-2
・入札参加資格確認審査申請書	様式 1-3
・構成企業一覧表	様式 1-4
・委任状	様式 1-5
・設計企業に関する資格	様式 1-6
・建設企業に関する資格	様式 1-7
・工事実績調書	様式 1-8
・工事施工証明書	様式 1-9
・工事監理企業に関する資格	様式 1-10
・入居者等移転支援企業に関する資格	様式 1-11
・参加資格要件に関する誓約書	様式 1-12
・暴力団排除に関する誓約書	様式 1-13
・その他の添付書類	様式 1-14

2 入札関連書類及び事業提案書提出時の提出書類

書類	様式
1. 入札関連書類	
・入札書	様式 2-1
・入札価格内訳書	様式 2-2
・委任状（代理人）	様式 2-3
2. 事業提案書	
A 提案書	
・提案提出書	様式 3-1
・要求水準の確認誓約書	様式 3-2
・提出書類一覧表（チェックリスト）	様式 3-3
・基本的事項確認表（チェックリスト）	様式 3-4
（1）事業の実施体制及び安定性に関する提案	
・事業の実施体制及び安定性に関する提案書表紙	様式 4-1
・実施体制及び安定性に関する提案事項	様式 4-2
（2）施設計画に関する提案	
・施設計画に関する提案書表紙	様式 5-1
・配置計画に関する提案事項	様式 5-2
・コミュニティの形成に関する提案事項	様式 5-3
・良好な景観形成に関する提案事項	様式 5-4
・住棟計画に関する提案事項	様式 5-5
・住戸計画に関する提案事項	様式 5-6
・災害対策に関する提案事項	様式 5-7

書類	様式
(3) 施工計画に関する提案	
・ 施工計画に関する提案書表紙	様式 6-1
・ 施工計画に関する提案事項	様式 6-2
・ 施工中の安全確保及び入居者・近隣への配慮に関する提案事項	様式 6-3
(4) 維持管理に関する提案	
・ 維持管理に関する提案書表紙	様式 7-1
・ 更新住宅の耐久性、耐候性に関する提案事項	様式 7-2
・ 施設の更新性に関する提案事項	様式 7-3
・ 更新住宅等のメンテナンス性に関する提案事項	様式 7-4
(5) 入居者等移転支援に関する提案	
・ 入居者等移転支援に関する提案書表紙	様式 8-1
・ 円滑な業務履行のための方針・体制に関する提案事項	様式 8-2
・ 円滑な移転支援・移転者へのサービスに関する提案事項	様式 8-3
(6) その他提案	
・ その他提案書表紙	様式 9-1
・ その他の提案事項	様式 9-2
B 図面集	
・ 図面集表紙	様式 10-1
・ 建築計画概要及び面積表	様式 10-2
・ 仕上げ表	様式 10-3
・ 全体配置図（外構計画含む）	様式 10-4
・ 工事期間中の安全確保に係る計画図	様式 10-5
・ 日影図	様式 10-6
・ 基準階平面図	様式 10-7
・ タイプ別住戸詳細平面図	様式 10-8
・ 断面図	様式 10-9
・ 立面図	様式 10-10

別紙２ 乙が実施する事業範囲

1 更新住宅等整備関連業務

(1) 事業計画策定業務

(2) 事前調査及びその関連業務

- (ア) 測量調査（甲が提示する測量図で不足する場合に乙の判断で実施）
- (イ) 地質調査
- (ウ) 周辺影響調査（事前・事後）及び対策
- (エ) 周辺地下埋設物調査
- (オ) 電波障害予測調査及び電波障害対策
- (カ) アスベスト含有材使用状況調査
- (キ) P C B 含有調査
- (ク) その他本事業を実施する上で必要な調査

(3) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に関する業務

- (ア) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去設計
- (イ) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事
- (ウ) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

(4) 更新住宅等の設計に関する業務

- (ア) 更新住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (イ) 設計住宅性能評価の取得
- (ウ) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

(5) 更新住宅等の整備に関する業務

- (ア) 更新住宅等の整備工事
- (イ) 事業者グループによる完成検査
- (ウ) 建設住宅性能評価の取得
- (エ) 化学物質の室内濃度調査
- (オ) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

(6) 更新住宅等の工事監理に関する業務

- (ア) 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に関する工事監理
- (イ) 更新住宅等の整備に関する工事監理
- (ウ) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

(7) その他本事業実施に必要な業務

- (ア) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- (イ) 家賃算定基礎資料の作成支援
- (ウ) 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- (エ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (オ) 市による完成検査への対応及び引渡し

- (カ) 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- (キ) 長期修繕計画の策定
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) 1年点検、2年点検の実施
- (コ) 共益費にかかる費用の算出
- (サ) その他本業務を実施する上で必要な関連業務

2 入居者等移転支援業務

(1) 入居者の移転支援業務

- (ア) 住戸移転同意者名簿作成及び移転同意書の徴取
- (イ) 住戸移転者の移転手続支援業務
- (ウ) 第1回移転説明会の実施業務
- (エ) 希望住戸等の把握業務
- (オ) 更新住宅の住戸抽選会等実施業務
- (カ) 第2回移転説明会の実施業務
- (キ) 移転日の調整及び更新住宅の鍵渡しの実施業務
- (ク) 引越支援等業務
- (ケ) 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

(2) 入居者の退去・住替支援業務

(3) 店舗使用者の移転支援業務

- (ア) 店舗移転同意者名簿作成及び移転同意書の徴取
- (イ) 店舗移転者の移転手続支援業務
- (ウ) 店舗棟移転説明会の実施業務
- (エ) 希望店舗区画等の把握業務
- (オ) 店舗棟の区画抽選会等実施業務
- (カ) 移転日の調整及び店舗の鍵渡しの実施業務
- (キ) 引越支援等業務
- (ク) 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

(4) 店舗使用者の退去支援業務

(5) 入居者等意向確認業務

(6) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

(7) 会計実地検査の支援業務

(8) 業務報告

(9) その他本業務を実施する上で必要な関連業務

別紙 3 本事業用地

所在	下関市竹崎町 3－3－1
敷地面積	1, 7 5 2. 1 6 m ²
用途地域	商業地域
区域区分	市街化区域
指定建蔽率／容積率	8 0 %／4 0 0 %
高度地区	なし
地区計画	なし
防火・準防火地域	準防火地域
その他	高潮浸水想定区域（0. 5 m以上 3. 0 m未満）

別紙 4 附帯施設・共同施設

附帯施設

- ア 駐輪場
- イ ごみ置場
- ウ 給水施設
- エ 排水施設
- オ 電気施設
- カ ガス施設
- キ 消火施設
- ク その他団地を構成する施設（共同施設を除く。）

共同施設

- ア 集会所
- イ 駐車場

別紙5 事業日程

※契約する乙の提案に基づき、各業務の開始時期、終了予定時期など、主要な事業日程を記載します。

別紙6 賃金又は物価の変動による更新住宅等整備関連費の調整

- 1 甲又は乙は、事業期間内において、乙が入札書を提出した日から12月を経過した後に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により更新住宅等整備関連費が不適当となったと認めたときは、相手方に対して更新住宅等整備関連費の変更を請求することができる。
- 2 甲又は乙は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額(更新住宅等整備関連費から当該請求時の出来形部分に対する更新住宅等整備関連費を控除した額をいう。以下別紙6において同じ。)と変動後残工事代金額(前項の規定による変更後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下別紙6において同じ。)との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、更新住宅等整備関連費の変更に応じなければならない。
- 3 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき甲乙協議の上、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、甲が定め、乙に通知する。
- 4 第1項の規定による請求は、更新住宅等整備関連費の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、同項中「乙が入札書を提出した日」とあるのは、「直前の更新住宅等整備関連費の変更について請求があった日」として同項の規定を適用する。
- 5 特別な要因により事業期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、更新住宅等整備関連費が不適当となったときは、甲又は乙は、第1項の規定によるほか、更新住宅等整備関連費の変更を請求することができる。
- 6 予期することのできない特別の事情により、事業期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、更新住宅等整備関連費が著しく不適当となったときは、甲又は乙は、前各項の規定にかかわらず、更新住宅等整備関連費の変更を請求することができる。
- 7 前2項の場合において、更新住宅等整備関連費の変更額については、甲乙協議の上、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、甲が定め、乙に通知する。
- 8 第3項及び前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第1項、第5項又は第6項の規定による請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合にあっては、乙は、協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

別紙 7 賃金又は物価の変動による更新住宅等整備関連費の調整 補足

(別紙 6 第 1 項～第 4 項について)

1 更新住宅等整備関連費の改定に関する基本的な考え方

- 更新住宅等整備関連業務の対価（公租公課を除く。）については、事業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。その改定方法について、令和 7 年 7 月（提案書提出時）の「建設物価 建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）の都市別指数（福岡）における「建築費指数・工事原価―集合住宅（RC）」と最新の同指数の暫定値を用いることとする。
- 更新住宅等整備関連業務の賃金水準又は物価水準の変動に基づく対価の改定は、工事請負契約書第 25 条第 1 項～第 4 項（全体スライド条項）運用マニュアル（暫定版）（平成 25 年 9 月 国土交通省大臣官房技術調査課）に基づくものとする。

(別紙 6 第 5 項について)

- 特別な要因により事業期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、更新住宅等整備関連費が不相当となったときは、主要な工事材料の品目ごとに算定した当該工事に係る各変動額について、令和 7 年 7 月（提案書提出時）の「建設物価 建設資材物価指数」（一般財団法人建設物価調査会）の都市別・部門別指数（福岡）「住宅（SRC・RC）」と最新の同指数の暫定値を用いて算出することとする。なお、対価の改定における基準日は、提案書提出時とする。
- 更新住宅等整備関連業務の物価変動に基づく対価の改定は、山口県建設工事請負契約約款第 25 条第 5 項（単品スライド条項）運用マニュアルに基づくものとする。

(別紙 6 第 6 項について)

- 予期することのできない特別の事情により、事業期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、更新住宅等整備関連費が著しく不相当となったときは、賃金水準又は物価水準の変動額について、令和 7 年 7 月（提案書提出時）の「建設物価 建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）の都市別指数（福岡）における「建築費指数・工事原価―集合住宅（RC）」と最新の同指数の暫定値を用いて算出することとする。なお、対価の改定における基準日は、1 回目の変更については提案書提出時、2 回目以降の変更については直前の改定日とする。
- 更新住宅等整備関連業務の賃金水準又は物価水準の変動に基づく対価の改定は、賃金等の変動に対する工事請負契約書第 25 条第 6 項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）（山口県）に基づくものとする。

別紙8 コスト管理計画書

コスト管理計画書は、以下の項目について記載すること。

1 直接工事費

- (1) 建築工事費
- (2) 電気設備工事費
- (3) 機械設備工事費

2 直接仮設費

3 共通仮設費

4 現場管理費

5 一般管理費等

※作成に当たっては、種目内訳書、科目内訳書及び細目内訳書に細分化して作成し、細目内訳書については、必要に応じて別紙明細又は代価表を作成すること。

細目内訳書は、以下のような様式で名称、規格・寸法、数量、単位、単価、金額及び摘要を記載すること。

〇〇〇工事							
科目	直接仮設						
番号	名称	規格・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
1	養生		〇〇	m ²	〇〇〇	〇〇〇, 〇〇〇	
2							

※コスト管理計画書に記載する項目については、甲と協議の上、確定する。

別紙9 乙が旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去設計完了時に甲に対し提出する設計図書（解体撤去設計図書）

表紙
図面リスト
特記仕様書
附近見取図
配置図
仮設計画図
近隣家屋調査図
撤去樹木配置図、撤去樹木リスト
住棟撤去図
付属物撤去図
設備撤去図
要求水準等適合チェックリスト
工事費積算書（見積書共）
その他甲が指示する図面

※提出図書の体裁及び部数は、甲の指示により提出すること（その他必要な事項は、甲乙の協議による。）。

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙 10 乙が基本設計完了時に甲に対し提出する設計図書（基本設計図書）

表紙
目次
計画概要書
附近見取図
面積表及び求積図
仕上表
配置図
各階平面図
断面図
立面図
外構図
鳥瞰図 ^{かん}
構造計画概要書
電気設備計画概要書
電波障害予測調査報告書（机上・現地調査）
機械設備計画概要書（昇降機を含む。）
各種技術資料
工事費概算書
要求水準等適合チェックリスト
その他甲が指示する図面

※提出図書の体裁及び部数は、甲の指示により提出すること（その他必要な事項は、甲乙の協議による。）。

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙 1 1 乙が実施設計完了時に甲に対し提出する設計図書（実施設計図書）

表紙	弱電設備系統図（電話・テレビ・情報）・平面図
図面リスト	火災報知等設備系統図・平面図
特記仕様書	雷保護設備系統図・平面図
附近見取図	屋外設備図
面積表及び求積図	機械設備特記仕様書（昇降機を含む。）
仕上表	機器表・ ^{ます} 柵リスト図
配置図	配管系統図・凡例
各階平面図	各階平面図
屋根伏図	部屋タイプ別平面詳細図
天井伏図	PS・MB 詳細図
断面図	断面詳細図
立面図	部屋タイプ別換気設備平面図
展開図	ポンプ室平面図・詳細図（設置する場合）
平面詳細図	昇降機設備図
意匠に関する部分詳細図	屋外設備図
建具表・建具配置図	各種技術資料及び計算書
外構図（植栽計画を含む。）	確認申請に必要な図書
法チェック図	工事費積算書（数量計算書、積算チェックリスト、見積書共）
構造特記仕様書	要求水準等適合チェックリスト
配筋標準図	その他甲が指示する図面
部材リスト	
伏図	
軸組図	
各配筋図	
構造に関する部分詳細図	
電気設備特記仕様書	
屋外配線図	
受変電設備図	
分電盤結線図	
幹線系統図・平面図	
共用灯設備図系統図・平面図	
電灯設備平面詳細図	

※提出図書の体裁及び部数は、甲の指示により提出すること（その他必要な事項は、甲乙の協議による。）。

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙 1 2 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、乙の提案によるものとするが、最低限、次の基準を満たす保険に加入するものとする。保険契約の内容及び保証証書については、甲に事前に確認を得るものとする。また、その他の保険については、乙で必要と判断するものに加入することとする。

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

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

組立保険 … 建物の附帯設備（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：乙又は請負人等
- ② 被保険者：乙、請負人等及び甲
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっている全ての工事
- ④ 保険の期間：本件工事着工予定日を始期とし、更新住宅等の所有権移転・引渡日を終期とする。
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）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：乙又は請負人等
- ② 被保険者：乙、請負人等及び甲
- ③ 保険の対象：整備工事及び関連する業務における事故を原因とする損害賠償請求
- ④ 保険の期間：本件工事着工予定日を始期とし、更新住宅等の所有権移転・引渡日を終期とする。
- ⑤ 保険金額：対人 1 億円／1 名以上かつ 1 0 億円／1 事故以上、対物 1 億円／1 事故以上とする。
- ⑥ 免責金額：5 万円／1 事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 乙又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく甲に提示する。
- 2) 乙又は工事請負人等は、甲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) 乙又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車輛の事故については、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 13 完成図書

完成通知書	工事期間中に甲に提出したもの
設計図書	竣工図（製本及び縮小版）
工事工程表	施工図（製本及び縮小版）
納入仕様書	その他甲が指示する図面及び図書
納入伝票	
出荷証明書	
工事写真	
工事日報	
官公庁・事業会社の許可書類一覧表	
官公庁申請書等	
立会検査報告書	
各種検査試験成績書	
確認通知書	
建築基準法第 18 条第 18 項の検査済証	
建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号） 第 17 条の 15 の工事監理報告書	
消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）第 31 条の 3 第 4 項の検査済証	
設計住宅性能評価書	
建設住宅性能評価書	
打合せ記録及び指示書	
保険契約書写し	
建設業退職金共済組合掛金収納書	
産業廃棄物管理票（マニフェスト）写し	
再生資源利用計画書及び実施書	
各種保証書	
取扱説明書	
保守点検指導書	
鍵証明書	
工事完成後の責任者届	
緊急連絡先一覧表	
工事関係者一覧表	
主要仕上、機器一覧表	
完成写真	

※提出図書は、この表の内容を予定しているが、その他必要な事項については甲乙の協議による。

※提出時の体裁、部数については、別途甲の指示するところによる。

※上記完成図書の提出は、書類の提出にあわせて電子媒体についても提出するものとする。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たものについては、この限りでない。

別紙 1 4 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第 1 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による業務の実施に当たっては個人の権利利益を害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

第 2 乙は、この契約による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他に漏らしてはならない。この契約による業務が終了し、又はこの契約が解除された後においても、同様とする。

(収集の制限)

第 3 乙は、この契約による業務を行うために個人情報を収集するときは、業務を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な方法により行わなければならない。

(目的外利用及び提供の禁止)

第 4 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、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の目的以外のために利用し、又は第三者（協力企業を含む。）に提供してはならない。

(適正管理)

第 5 乙は、この契約による業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失、毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(複写又は複製の禁止)

第 6 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による業務を処理するために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等の複写、複製又はこれらに類する行為をしてはならない。

(再委託の禁止)

第 7 乙は、この契約による業務を行うための個人情報の処理は、自ら行うものとし、甲の承諾があるときを除き、協力企業にその取扱いを委託し、又はこれに類する行為をしてはならない。

(資料等の返還等)

第 8 乙は、この契約による業務を処理するために甲から引き渡され、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録されている資料等は、業務完了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(事故発生時における報告)

第 9 乙は、この特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

特記仕様書（環境編簡易）

甲は、「しものせきエコマネジメントプラン」に基づいた環境マネジメントシステムを構築し、「下関市環境方針」に基づき、甲の組織が行う事業活動における環境配慮及び環境保全に関する行動を適切に実行することとしている。この取組には乙の協力が不可欠であり、業務関係者の業務の管理や業務の実施などに当たり、乙は、「しものせきエコマネジメントプラン」の趣旨を理解し、次の項目について実施すること。

1 環境関連法令について

乙は、業務の実施に際しては、環境関連法令を遵守し、常に適切な管理を行うこと。

2 事故発生時の対応

乙は、業務の実施中に事故が発生した場合は、必要な処置を講ずるとともに甲へ報告し、その指示に従うこと。なお、詳細な報告は、文書で後日行うこと。

3 苦情発生時の対応

乙は、業務に関する苦情を受け付けたときは、応急的な措置が必要な場合は応急処置を講ずるとともに甲へ報告し、その指示に従うこと。なお、詳細な報告は、文書で後日行うこと。

4 配慮事項

乙は、業務の実施に際しては、次の各号に配慮すること。

- (1) 使用する車両から排出するガス及び騒音振動を低減するようできる限りエコドライブを励行すること。
- (2) 業務の報告書の作成に当たっては、可能な限り再生紙等を利用すること。
- (3) 業務の報告書の作成に当たっては、可能な限り両面印刷に努めること。
- (4) 環境ラベリング制度（エコマーク・グリーンマーク）の対象となっている製品を可能な限り積極的に使用すること。
- (5) 使用する物品は、可能な限り再生品を使用すること。
- (6) リサイクル（分別）可能な製品を積極的に使用すること。
- (7) 公共交通機関の利用及び効率的に車を使用すること。
- (8) 業務の実施箇所周辺の環境に与える負荷の抑制及び周辺地区の環境美化に努めること。