

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）
建替事業

事業契約書（案）

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業

事業契約書

- 1 事業名 八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業
- 2 事業場所 八尾市幸町五丁目 12 番 1、幸町五丁目 28 番 3、28 番 4、28 番 5、30 番 4、31 番 1、幸町四丁目 3 番 1、3 番 3、4 番、8 番 1、29 番 3、35 番、37 番 2、幸町五丁目 47 番 1
- 3 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の八尾市議会の議決を通知した日
至 下記の全てが完了した日
建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び移転等
- 4 契約金額 本事業に係る対価 金〇〇●円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額〇〇円を含む。)
- 5 契約保証金 (市営住宅整備業務に係る契約保証金)
事業契約条項第 64 条に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、八尾市と★、★、★、★（以下、これらの法人を合わせて「PFI 事業者」という。）とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

PFI 事業者のうち、代表企業は★とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 12 条の規定による八尾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 2 通を作成し、記名押印の上、市及び PFI 事業者の代表企業である★が各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

八尾市本町一丁目 1 番 1 号

八尾市

代表者 市長 山 本 桂 右

PFI 事業者

建設企業（代表企業）

所在地 ★

商号又は名称 ★

代表者名 代表取締役 ★

設計企業

所在地	★	
商号又は名称	★	
代表者名	代表取締役	★

工事監理企業

所在地	★	
商号又は名称	★	
代表者名	代表取締役	★

入居者移転支援業務企業

所在地	★	
商号又は名称	★	
代表者名	代表取締役	★

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業
事業契約条項

前文

八尾市（以下「市」という。）は、本事業の実施にあたって、設計、建設、工事監理及び入居者の移転支援を建替事業として一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられた市営住宅として整備することを目的としており、そのため、市は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務（それぞれ第1条（定義）で定義する。以下同じ。）からなる事業を★、★、★及び★（以下これらの企業を合わせて「PFI 事業者」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

PFI 事業者のうち、代表企業は★とする。

市は、本事業の入札説明書等に従い入札を実施し、PFI 事業者を落札者として決定し、これを受けて PFI 事業者は、本事業を共同して進めるものとし、市と PFI 事業者は、本事業の実施に関して以下の各条項記載のとおり合意した。

市と PFI 事業者は、本契約とともに、入札説明書等及び提案書に定める事項が適用されることを確認する。

なお、市と PFI 事業者は、前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、PFI 事業者の構成企業は、各構成企業が担当する業務が円滑に履行されるように相互に努力・協力するものとする。

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1)「本事業」とは、八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業のことであり、PFI事業者が実施する別紙1記載の範囲の事業をいう。
- (2)「本契約」とは、本事業の実施について、市とPFI事業者との間で締結する八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業 事業契約をいう。
- (3)「構成企業」とは、PFI事業者を構成する企業をいう。
- (4)「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して、令和4年5月★日に市が公表した入札公告、入札説明書、要求水準書（添付資料を含む。）、落札者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう。
- (5)「提案書」とは、PFI事業者が入札説明書等によって指定された様式に従い作成し、市に提出した別紙2記載の書類及びその他本事業の入札に関しPFI事業者が市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (6)「PFI事業者の提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。
- (7)「事業用地」とは、市が所有する幸町五丁目第1公園及び幸町五丁目第2公園と、西郡住宅4・5号館、西郡住宅店舗付1・2号館及び西郡住宅4・5号館倉庫が現に立地する場で、本事業の対象となる別紙3記載の土地をいう。
- (8)「既存住宅」とは、事業用地に現に立地する市営住宅をいう。
- (9)「既存住宅等」とは、事業用地において現に立地する市営住宅及びその付帯施設等をいう。
- (10)「建替住宅」とは、本事業で新たに整備する市営住宅をいう。
- (11)「建替住宅等」とは、新たに整備する市営住宅及び別紙4記載の建替住宅の付帯施設等をいう。
- (12)「対象住宅」とは、建替住宅への移転を行う市営住宅（14～23号館、28号館）をいう。
- (13)「対象入居者」とは、入居者移転支援業務の対象者となる、対象住宅の入居者をいう。
- (14)「建替住宅等整備用地」とは、事業用地のうち、建替住宅等の整備用地をいう。
- (15)「余剰地」とは、本事業において活用の予定のない事業用地をいう。
- (16)「本件工事」とは、既存住宅等の解体除却工事、建替住宅等の建設工事及び余剰地の整備工事をいう。
- (17)「工事期間」とは、本件工事着工の日から、市により本件工事の完成確認書が交付される日までの期間をいう。
- (18)「市営住宅整備業務」とは、別紙1の2記載の各業務を総称したものをいう。
- (19)「市営住宅等整備費」とは、市営住宅整備業務に係る対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (20)「入居者移転支援業務」とは、別紙1の3記載の移転等に係る各業務を総称したものをいう。
- (21)「入居者移転支援実費」とは、入居者移転支援業務に要する費用をいい、以下の項目をいう。

- ・移転料（移転者、住替者、退去者の移転等に要する費用）
 - ・上記費用の調達に係る金利
- (22) 「入居者移転支援業務費」とは、本事業に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務に要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。
- (23) 「本事業に係る対価」とは、市営住宅等整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (24) 「代表企業」とは、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、本契約で規定する手続きを行い、次の号で定める建設企業に限るものとする。
- (25) 「建設企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、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。
- (26) 「設計企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、市営住宅整備業務の設計を担当する★をいう。
- (27) 「工事監理企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、市営住宅整備業務の工事監理を担当する★をいう。
- (28) 「入居者移転支援業務企業」とは、PFI 事業者の構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する★をいう。
- (29) 「移転」とは、対象入居者が建替住宅へ転居することをいう。
- (30) 「移転者」とは、建替住宅へ移転する入居者をいう。
- (31) 「移転期間」とは、移転等の可能日から移転等の終了期限までとする。
- (32) 「住替」とは、対象入居者が建替住宅以外の市営住宅へ転居することをいう。
- (33) 「住替者」とは、建替住宅以外の市営住宅へ住替をする入居者をいう。
- (34) 「退去」とは、移転及び住替を行わずに、現に入居する対象住宅を明け渡すことをいう。
- (35) 「退去者」とは、対象入居者が移転及び住替を行わずに、移転対象住宅から退去することをいう。
- (36) 「移転等」とは、対象入居者の移転、住替又は退去をいう。
- (37) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (38) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び PFI 事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (39) 「暴力団」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (40) 「暴力団員」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (41) 「暴力団密接関係者」とは、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして「八尾市暴力団排除条例」（平成 25 年八尾市条例第 20 号）第 2 条第 3 号に規定する者をいう。

第2章 総 則

(目的)

第2条 本契約は、本事業における市、PFI 事業者及びその構成企業の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(事業遂行の指針)

第3条 PFI 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等及び提案書に従って遂行しなければならない。

- 2 本契約、入札説明書等及び提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、提案書とする。ただし、提案書と本契約又は入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約又は入札説明書等に記載された要求水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。
- 3 各構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面を提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要するものとする。
- 4 事業契約締結後、構成企業が別紙1に規定する業務を履行することが困難になった場合、他の構成企業が当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 5 前項の場合において、PFI 事業者は、業務の履行を確保するため、市の承諾を得て当該構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することができるものとする。また、市は、PFI 事業者に対し、本事業の継続のための合理的な措置として、当該構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を PFI 事業者の構成企業として追加することを求めることができる。
- 6 PFI 事業者は、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の参加資格要件」の（イ）、（オ）及び（カ）の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、市に報告しなければならない。
- 7 PFI 事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）には、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合には、その第三者からも市の定める様式による当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求させ、PFI 事業者に提出させることを約定しなければならず、かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならない。

- 8 各構成企業は、本事業において定める各債務について、相互に連帯してその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。ただし、法令の定めによって行うことのできない業務についてはこの限りでない。

(本事業の概要)

第4条 本事業は、別紙1記載の事業範囲に属する市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) PFI事業者は、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。
- (2) PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第13条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、市営住宅整備業務を行い、第28条（市による完成確認書の交付）に定める市による完成確認書の交付後、建替住宅等の所有権を市に移転し、建替住宅等及び余剰地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、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(PFI事業者の資金計画)

第6条 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべてPFI事業者の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達にはPFI事業者の責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

第7条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、PFI事業者が自らの責任と費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についてもPFI事業者が自らの責任と費用負担において提出するものとする。ただし、市が取得すべき許認可、市が提出すべき届出は除く。

- 2 PFI事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、市に書面による事前説明及び許認可を証明する書面の写しを提出して事後報告を行うものとする。
- 3 市は、PFI事業者からの要請がある場合、PFI事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市がPFI事業者にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 PFI事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市が必要とする事項について協力するものとする。

(建設に伴う各種調査)

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

- 2 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、PFI事業者が必要な調査等（第3項に定める。以下本項において同じ。）を行わず、又はPFI事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用はPFI事業者が負担する。
- 3 PFI事業者は、建替住宅の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅に関するアスベスト含有材の調査、その他の調査及び余剰地の整備工事に必要な測量調査、地質調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、PFI事業者は調査等を行う場合、事前に調査計画書を作成し、市に提出して、その確認を受けるものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。
- 4 PFI事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及びPFI事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 事業用地における事前に予想することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。ただし、PFI事業者が必要な調査等を行わず、又はPFI事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用はPFI事業者が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

第9条 PFI事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、PFI事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。近隣対策の実施について、PFI事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 PFI事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、PFI事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れ、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- 4 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、PFI事業者が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合は、市及びPFI事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙

5 記載の事業日程を変更する必要がある場合は、市は速やかに、同日程を変更するものとする。

- 5 近隣対策の費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、PFI事業者が負担するものとする。ただし、PFI事業者の責によらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI事業者に生じた費用及び損害については、市が合理的な範囲で当該費用を負担する。

（コミュニティづくり支援）

第9条の2 PFI事業者は、移転者が建替住宅において新たな共同生活を円滑に行えるように、入居者のコミュニティづくりに向けた支援として、自らの責任と費用負担において、入札説明書等に従い、以下の各号の業務（以下「コミュニティづくり支援業務」という。）を実施する。

- (1) 複数住棟に分散してる移転者のつながりを移転前から醸成するために、入居者同士の新たなコミュニケーションづくりの場（以下「交流サロン」という。）を開催する。
 - (2) 建替住宅の外壁、共用部の床、インターロッキング、フェンス等の色彩に対する意見聴取を行う。また、建替住宅に設ける「コミュニティルーム」などの屋内外の共用空間を利用した入居者のコミュニティ活動を誘発するための仕掛けへの意見交換会を行う。
 - (3) 建替住宅において新たな共同生活を行っていくために必要となる、生活や自治等の共同生活ルールのある方について、入居者による意見交換を行うワークショップを原則交流サロンの開催に併せて実施し、ルールづくりの支援を行う。
 - (4) ワークショップで出された生活ルールのあり方を「(仮称)生活ルールブック(案)」としてとりまとめ、市と協議調整を行い「(仮称)生活ルールブック」として、移転者の建替住宅入居時に仮配布する。
- 2 PFI事業者は、コミュニティづくり支援業務を行う場合、事前にコミュニティづくり支援業務計画書を作成し、市に提出して、その確認を受けるものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係るコミュニティづくり支援業務報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 市は、前項による確認の結果、PFI事業者の提供するコミュニティづくり支援業務の水準が本契約、入札説明書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、期間を定めてその是正をPFI事業者に求めることが出来るものとする。この場合において、PFI事業者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、市に是正の完了を報告しなければならない。
- 4 PFI事業者は、前号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。
- 5 市は、PFI事業者が第2号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、コミュニティづくり支援業務の実施状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書に定める水準に達していないことが判明した時の取扱いは、第2号及び第3号の規定に準じるものとする。
- 6 市は、本項の規定による市の監視・監査を理由として、何らの責任を負担するものではな

い。

第3章 事業用地等の貸与

(事業用地等の貸与)

第10条 市は、PFI事業者に対して、事業用地及び既存住宅等（以下「事業用地等」という。）を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

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

2 PFI事業者は、事業用地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。

(貸与期間)

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

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

第4章 建替住宅等の設計

(設計)

第13条 建替住宅等の設計（余剰地の設計を含む。以下同じ。）は、PFI事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等の設計に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合には統括する者）に対して行えば足りるものとする。

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

3 PFI事業者は、本契約締結後速やかに、建替住宅等の基本設計を開始し、設計着手前に提出して市の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合にはPFI事業者に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

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

5 PFI事業者は、前項による市の確認後速やかに、建替住宅等の実施設計を開始し、設計工程表に従い市による状況の確認を受けるとともに、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、

変更すべき点がある場合にはPFI事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。

- 6 PFI事業者は、建替住宅等の設計に当たって建替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、当該第三者に建替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、受託した建替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、又は受託した建替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建替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、再々委託等建替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おいては、これらの請負又は委託は、全ての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、建替住宅等の設計の状況について、随時PFI事業者から報告を受けることができるものとする。
- 10 市は、第3項の図書が入札説明書等又は提案書に反し、又は第5項の図書が入札説明書等、提案書又は基本設計に反する場合、PFI事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、PFI事業者はこれに従い自らの責任と費用負担をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。
- 11 前項の是正要求に対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができる。
- 12 市は、第3項及び第5項の図書をPFI事業者から受領したこと、PFI事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

（設計条件の変更）

第14条 PFI事業者は、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した建替住宅等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。

- 2 市は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等又は提案書に記載した設計条件の変更をPFI事業者に求めることができる。この場合、PFI事業者は、設計条件の変更について、市と協議するものとする。
- 3 PFI事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い建替住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第46条（本事業に係る対価の

支払い) 記載の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第 46 条(本事業に係る対価の支払い) 記載の対価から減額するものとする。

- 4 不可抗力による設計条件の変更については、第 53 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 56 条(法令変更による追加費用) に従うものとする。

(設計の変更)

- 第 15 条 市は、必要があると認める場合、建替住宅等の設計変更を PFI 事業者に対して求めることができる。PFI 事業者は、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は PFI 事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を PFI 事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は PFI 事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、PFI 事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
 - 3 市の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により PFI 事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 46 条(本事業に係る対価の支払い) 記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第 46 条(本事業に係る対価の支払い) 記載の対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が PFI 事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は PFI 事業者の調査の誤り又は不足による場合は、PFI 事業者が当該費用を負担する。また、市の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第 53 条(不可抗力による損害等) 又は第 56 条(法令変更による追加費用) の規定に従う。
 - 4 PFI 事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。
 - 5 前項に従い PFI 事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅等の設計変更を行う場合、当該変更により PFI 事業者に追加的な費用が発生したときは、PFI 事業者が当該費用を負担するものとする。

第 5 章 建替住宅の建設

(既存住宅等の解体除却)

- 第 16 条 既存住宅等の解体除却は、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建設企業(建設企業が複数ある場合には統括する者) に対して行えば足りるものとする。
- 2 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等を解体の上、除却するものとする。PFI 事業者は、既存住宅等の解体除却の作業着手にあたり、事前に市の確認を受けなければならない。
 - 3 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で建設企業に現場代理人及び監理技術者を専任で配置させ、工事着手日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。(第 19 条(建

設)も同じ。)

- 4 第2項の場合において、PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分(廃棄を含む。)するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、市の指示に従うものとする。
- 5 PFI事業者は、既存住宅等の解体除却の作業を実施するにあたり、建築基準法(昭和25年法律第201号)、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)その他適用される法令を遵守するものとする。

(着工時の現況調査)

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

(既存住宅等の瑕疵)

第18条 市がPFI事業者に開示した既存住宅等に関する資料(以下、本条において「開示資料」という。)において、既存住宅等に判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、PFI事業者は、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法について予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因してPFI事業者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。

- 2 前項所定の物質以外で既存住宅等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅等の解体除却工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め市の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、市は、当該措置に起因してPFI事業者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。

(建設)

第19条 建替住宅等の建設工事(余剰地の整備工事を含む。以下同じ。)は、PFI事業者のうち建設企業が担当し、建替住宅等の建設工事に関する市の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統括する者)に対して行えば足りるものとする。

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

転・引渡し日に市に建替住宅等を引渡すものとする。市は、建替住宅等の引渡しを受けた後、第 46 条（本事業に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。

- 4 施工方法等の建替住宅等及び余剰地の整備を完成するために必要な一切の方法については、PFI 事業者が自己の責任において定めるものとする。

（施工計画書等）

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

- 2 PFI 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表（要求水準書に定める内覧会対象住戸の公開に関する事項を含む。）を作成し、市に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、PFI 事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。

- 3 PFI 事業者は、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

（再委託等）

第 21 条 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。当該別の第三者から順次更に別の第三者に本件工事の一部を請け負わせる場合についても同様とする。

- 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、これらの請負は全て PFI 事業者の責任において行うものとし、本件工事の一部を順次請け負っ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。

（工事監理者等）

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

- 2 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で工事監理企業に工事監理者を配置させ、工事開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。

- 3 PFI 事業者は、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市の要求があった場合は、随時これに応じて報告を行わせるものとする。
- 4 PFI 事業者は、工事監理者により市へ完成確認報告を行わせなければならない。

(保険)

- 第 23 条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 9 に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、PFI 事業者が付保する保険は別紙 9 のものに限定されない。
- 2 PFI 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

(市による説明要求及び立会い)

- 第 24 条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書に従い行われていることを確認するため、本件工事の状況その他市が必要とする事項について、PFI 事業者事前に通知した上で、PFI 事業者又は PFI 事業者から本件工事の一部を請け負った第三者（その第三者から本件工事の一部を請け負った第三者を含む。）に対してその説明を求めることができ、PFI 事業者は、自ら説明をし、又は本件工事の一部を請け負った第三者をして市に対し十分な説明をさせなければならない。
 - 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めることができ、PFI 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
 - 4 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。
 - 5 PFI 事業者は、工事期間中に PFI 事業者が行う建替住宅等の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
 - 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
 - 7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

- 第 25 条 本件工事が実施設計に従い行われていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。
- 2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 中間確認の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求め

ることができ、PFI 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

(PFI 事業者による完成検査)

第 26 条 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、建替住宅等の完成検査及び建替住宅等の設備等の検査を行うものとする。PFI 事業者は、建替住宅等の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の 7 日前までに市に対して通知しなければならない。

2 市は、PFI 事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、PFI 事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 PFI 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、建替住宅等の完成検査等の実施後速やかに、市に対して完成検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法（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。

4 余剰地の整備工事についても、前 3 項の設備等の検査の規定を準用する。

5 PFI 事業者は、建替住宅等の完成後、速やかに化学物質濃度測定を行い、次条に規定する確認までに、その結果を市に提出し、確認を受けなければならない。

(市による完成確認)

第 27 条 市は、PFI 事業者から前条第 3 項（前条第 4 項で準用する場合も含む。）に定める報告を受けた場合、14 日以内に別紙 10 に記載する事項に関する完成確認をそれぞれ実施しなければならない。

2 完成確認の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、PFI 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、PFI 事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。PFI 事業者は、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

4 市は、PFI 事業者が第 2 項の是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、本件工事の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第 2 項及び前項の定めるところに準じるものとする。

5 機器等の試運転等は、市による建替住宅等の完成確認前に PFI 事業者が実施し、その報告書を市に提出するものとする。

6 PFI 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完成確認書の交付)

第 28 条 市が前条第 1 項に定める完成確認又は前条第 4 項に定める再完成確認を実施し、前条第

2 項の規定に基づく是正を求めない場合で、かつ、PFI 事業者が別紙 11 に記載する完成図書を市に対して提出した場合、市は、完成図書受領後 14 日以内に、PFI 事業者に対して本件工事の完成確認書を交付する。

- 2 市は、前項の完成確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(本件工事期間の変更)

第 29 条 市が PFI 事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、市と PFI 事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 2 PFI 事業者が不可抗力又は法令の変更により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、市と PFI 事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 3 前 2 項において、市と PFI 事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な本件工事期間を定めるものとし、PFI 事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第 30 条 市は、必要があると認める場合、その理由を PFI 事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。

- 3 PFI 事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を市に求めることができる。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第 31 条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更に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 46 条（本事業に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 PFI 事業者は、PFI 事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって 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 53 条（不可抗力による損害等）第 2 項によるものとする。

- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市及び 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 56 条（法令変更による追加費用）第 2 項によるものとする。

(本件工事中に PFI 事業者が第三者に与えた損害)

第 32 条 PFI 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、PFI 事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第 6 章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

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

2 PFI 事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 34 条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従って、入居者移転支援業務を行う。

3 PFI 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法（昭和 26 年法律 193 号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）、個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

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

5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て PFI 事業者が負担するものとし、市は第 46 条（本事業に係る対価の支払い）第 1 項第 2 号入居者移転支援業務費及び第 3 号入居者移転支援実費以外、PFI 事業者は何らの金員も支払わないものとする。

(入居者移転支援業務計画書)

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

(再委託等)

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

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

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

（市による説明要求）

第 36 条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等、提案書、入居者移転支援業務計画書（以下「入居者移転支援業務等」という。）に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、PFI 事業者事前に通知した上で、PFI 事業者又は受託者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が入居者移転支援業務等の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めるものとし、PFI 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。
- 5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

（PFI 事業者による移転等に関する業務の報告）

第 37 条 PFI 事業者は市に対して、以下の各号の移転等の業務に関する報告を行う。

- (1) 内覧会開催前に、開催内容（公開要領）等の報告を行う。
- (2) 承諾書、建替住宅入居申出書、その他移転等に関して対象入居者が市に対して提出する書類（以下「承諾書等」という。）の受付（受取状況）を報告する。
- (3) 住戸割り当て実施前に、案内文等の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
- (4) 住戸割り当て実施後に、結果を報告する。
- (5) 入居説明前に、入居に係る関連資料の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。
- (6) 入居者移転支援業務開始後、週 1 回以上、承諾書等の受取状況の報告を行う。
- (7) 入居者移転支援業務開始後、週 1 回以上、建替住宅への移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、移転者の引越の日時等）、住替者の住替状況（住替完了者、住替決定者、住替者の引越の日時、住替先等）、退去者の退去状況（退去完了者、退去決定者、退去者の退去の日時等）の調整結果の報告を行う。
- (8) 別紙 5 記載の移転期日を過ぎても移転等が完了しない可能性がある移転者、住替者及び退去者がいる場合には、終了しない事由及び終了に向けての方針、見込時期を調査し、市に報告する。

（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

第 38 条 PFI 事業者は、入居者移転支援業務報告書を市に提出する方法で、前条の報告を行うものとする。

- 2 PFI 事業者は、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、入居者移転支援業務等の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを PFI 事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
- 3 PFI 事業者の業務の状況が入居者移転支援業務等の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、市は PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。
- 4 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、市は PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての検査を行うよう求めることができる。
- 5 PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行が入居者移転支援業務等の内容を充足せず、又は逸脱していると市が判断した場合は、市は当該業務については是正要求措置を行うものとし、PFI 事業者はこの要求に従わなければならない。
- 6 前項の措置が完了するまでは、市は入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。
- 7 入居者移転支援業務は、移転等が終了し（第 42 条（移転期間の変更）第 2 項又は第 4 項の規定により入居者移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙 5 記載の移転終了期限（第 42 条（移転期間の変更）第 1 項の規定により移転期間が延長された場合には、延長後の期限）が完了した時をもって、完了したものとする。

（市による入居者決定業務）

第 39 条 市は、住戸割り当ての結果報告後、速やかに入居者決定を行い、PFI 事業者に引き渡すものとする。

（入居者対応）

第 40 条 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。

- 2 PFI 事業者が入居者移転支援業務を行うこと自体に対する入居者の反対への対応によって、PFI 事業者に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加費用又は損害を負担するものとする。

（入居者移転支援実費請求手続き）

第 41 条 PFI 事業者は、第 47 条（部分払）第 1 項第 2 号に定める部分払の請求時及び入居者移転支援業務終了後、自己の責任において、市が定める様式に従い、入居者移転支援実費に関する収支報告を提出し、入居者移転支援実費の請求を行うものとする。

（移転期間の変更）

第 42 条 PFI 事業者が本契約、入札説明書等、提案書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、PFI 事業者の責によらない事由により、移転期間内に入居者移転支援業務が終了しなかった場合、PFI 事業者は入居者移転支援業務を 3 ヶ月間延長して行うものとし、市も移転等に対するより積極的な関与を行うものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者に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 前項により入居者移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に入居者移転支援業務が完了しない場合、PFI事業者は当該未完了部分についての入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあってはPFI事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、PFI事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、市と協議を行う。
- 4 PFI事業者は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、PFI事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。
- 5 PFI事業者が、第2項により、業務の履行を一部行わなかった場合においては、入居者移転支援実費のうち、移転等を行わなかった対象入居者の移転料及びその調達に係る金利は市に請求することはできない。

(入居者移転支援業務の中止)

第43条 市は、必要があると認める場合、その理由をPFI事業者に通知した上で、建替住宅等の入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは移転期間を変更することができる。
- 3 PFI事業者は、PFI事業者の責によらない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を市に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第44条 市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止がPFI事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、PFI事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的な増加を負担する。また、市は、その他PFI事業者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第45条 PFI事業者は、別紙5記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から完成確認書の交付を受けたうえ、市に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

(本事業に係る対価の支払い)

第46条 本事業に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。

- (1) 市営住宅等整備費 金★円

- (2) 入居者移転支援業務費 移転等完了まで 金★円
- (3) 入居者移転支援実費 移転等完了まで 金★円
- 2 市は前項第1号の市営住宅等整備費のうち、第47条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、別紙5記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日を基準とし、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事業者を支払うものとする。また、市が必要と判断する場合又はPFI事業者から請求のあった場合は、別紙6記載の「賃金又は物価の変動に基づく費用の変更」に基づく調整をした金額を支払うものとする。
- 3 市は第41条（入居者移転支援実費請求手続き）の請求書の提出を受けた日から30日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費をPFI事業者を支払うものとする。ただし、入居者移転支援実費については、第47条（部分払）により部分払をした費用を除く。
- 4 第2項及び第3項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

（部分払）

第47条 PFI事業者は、本事業の完了前に、本事業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) 市営住宅等整備費のうち、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の額と継続中の業務の出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額。
- (2) 入居者移転支援実費のうち、令和●年度以降の各年度に1回、PFI事業者が請求する日（9月末日及び3月末日）において支出済の額。なお、仮住居における市が定める一般補修費等、第41条（入居者移転支援実費請求手続き）第2項に定める費用並びにそれら費用の調達に係る金利及びそれらの費用に対する消費税及び地方消費税相当額については、それぞれの移転等終了後のみの支払いとする。
- 2 PFI事業者は、市営住宅等整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を市に請求しなければならない。
- 3 市は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、PFI事業者の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果をPFI事業者に通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、市は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、PFI事業者の負担とする。
- 5 PFI事業者は、入居者移転支援実費について部分払を請求しようとするときは、市が定める様式・方法で、市に収支報告を行い、市の確認を受けなければならない。
- 6 PFI事業者は、第3項及び第5項の規定による市の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、市は、当該請求を受けた日から30日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 7 第6項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、その支払額は、第1項各号記載の額から、既に部分払の対象となった額を控除した額とする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第 48 条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における本事業に係る対価の支払の限度額は、次のとおりとする。

令和●年度	金★円
令和●年度	金★円
令和●年度	金★円
令和●年度	金★円

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

(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第 49 条 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、市の事由又は入居者の事由により別紙 5 記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、PFI 事業者に対して当該遅延に伴い PFI 事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第 46 条(本事業に係る対価の支払い)記載の対価とは別に支払わなければならない。

2 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、PFI 事業者の事由により別紙 5 記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、PFI 事業者は市に対して、市営住宅等整備費につき遅延日数に応じて年利 3 % で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

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

(契約不適合責任)

第 50 条 市は、引き渡された建替住宅等(以下、本契約の本文中において、余剰地の整備工事の結果も含むものとする。)が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。)であるときは、PFI 事業者に対し、建替住宅等の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完並びに損害賠償の請求をすることができる。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。

3 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対価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、直ちに対価の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 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。

三 建替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本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。

四 前三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迫完を受ける見込みがないことが明らかなとき。

- 4 PFI 事業者は、第 1 項の債務の履行に備えて、別紙 5 記載の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI 事業者は、市に対し、別紙 5 記載の建替住宅等建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。
- 5 PFI 事業者は、建替住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途市が PFI 事業者と協議の上定める日までの間（ただし、1 年間を下回らないものとする。）、建替住宅等の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告するものとする。
- 6 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、速やかに然るべき修補を行った上で、市に報告するものとする。ただし、市が修補に代えて PFI 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、PFI 事業者が修補を行った場合であっても、市が第 1 項に従い、PFI 事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。
- 7 第 5 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。

（契約不適合責任期間等）

- 第 51 条 市は、引き渡された建替住宅等に関し、引渡しを受けた日から 2 年以内でなければ、契約不適合理由として履行の迫完の請求、損害賠償の請求、対価の減額の請求又は本契約の解除（以下本条において「請求等」という。）をすることができない。
- 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、市が検査して直ちにその履行の迫完を請求しなければ、PFI 事業者は、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することができる。
 - 3 前 2 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、PFI 事業者の契約不適合責任を問う意思を告げることで行う。
 - 4 市が第 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 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る請求等を行ったときは、契約不適合期間の内に請求等をしたものとみなす。

- 5 市は、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、民法の消滅時効の範囲で、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 全各項の規定は、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PFI事業者の責任については、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 市は、建替住宅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PFI事業者へ通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことができない。ただし、PFI事業者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 建替住宅等のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことができる期間は、10年とする。この場合において、前各項の規定は適用しない。
- 10 引き渡された建替住宅等の契約不適合が支給材料の性質又は市の指図により生じたものであるときは、市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、PFI事業者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通知しなかったときは、この限りでない。

第8章 不可抗力及び法令変更

（不可抗力）

- 第52条 市又はPFI事業者は、本契約の締結日以後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下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、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知」という。）するものとする。
- 2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又はPFI事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

（不可抗力による損害等）

- 第53条 市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日、本事業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（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、PFI事業者は、損害等のうち、市営住宅等整備費の1%に至る

金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が PFI 事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅等整備費の 1 % をを超える部分は市の負担部分から控除する。

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

(不可抗力による解除)

第 54 条 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 事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できるものとする。

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

- 3 第 1 項により本契約が解除される場合において、建替住宅等について第 45 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、建替住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、市は、第 46 条（本事業に係る対価の支払い）の定めに従い、建替住宅等にかかる市営住宅等整備費を支払うものとする。

- 4 第 1 項により本契約が解除される場合において、市営住宅整備業務で第 45 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、PFI 事業者がすでに履行した市営住宅整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）から第 47 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 63 条（契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者を支払えば足りるものとする。

(法令変更)

第 55 条 市又は PFI 事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに履行不能確認通知をするものとする。

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

(法令変更による追加費用)

第 56 条 市及び PFI 事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙 5 記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日、本事業に係る対価等につき、本契約の変更を行う。

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

(法令変更による協議解除)

第 57 条 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 第 1 項により本契約が解除される場合の措置については、第 54 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。

第 9 章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第 58 条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、移転等が終了し、その他本事業に係る全ての業務が完了するまでとする。

(市による任意解除)

第 59 条 市は、PFI 事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

(市による契約解除)

第 60 条 市は、PFI 事業者又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 63 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) PFI 事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- (2) PFI 事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、別紙 5 記載の建替住宅等

の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に建替住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

(3) PFI 事業者又はその構成企業のその責めに帰すべき事由により、建替住宅等の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。

(4) その他、入札説明書等に規定する「入札参加者の資格要件」を満たさなくなったとき。

2 市は、PFI 事業者又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者に対し、30日以上の期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第63条（契約解除に伴う損害賠償）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、30日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

(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建替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入居者移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第63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89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（PFI 事業者の構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

(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 市は、PFI 事業者の構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本件契約を解除することができる。ただし、市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合は、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第63条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) PFI 事業者又は役員等 (PFI 事業者の役員又はその支店若しくは営業所 (常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。) を代表する者をいう。以下、本条において同じ。) が暴力団員又は暴力団密接関係者であると認められるとき。
 - (2) 暴力団員又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
 - (3) PFI 事業者又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者を使用したと認められるとき。
 - (4) PFI 事業者又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - (5) PFI 事業者又は役員等が暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第 1 号から第 5 号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき PFI 事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、PFI 事業者ないしは PFI 事業者の構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、PFI 事業者は当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用するができるようにしなければならない。
- 6 市は、PFI 事業者に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない PFI 事業者の構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により市が市営住宅整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、市は遡及的に本事業に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費についてはこの限りではない。
- 8 本条により市営住宅整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、PFI 事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに市営住宅整備業務に関連する事業用地を市による引渡し時の原状に回復して市に返還しなければならない。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 3 % の割合により計算 (1 年を 365 日として日割り計算)) を付して直ちに市に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、市は解除後、工事中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により市が譲り受けを求めた場合には、PFI 事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。

- 11 前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額から第 47 条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を PFI 事業者に対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。当該支払方法については、PFI 事業者と協議の上、市が決定するものとするが、別紙 6 に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 12 前項の場合において、PFI 事業者は、市に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 13 PFI 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に PFI 事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 21 条（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、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、PFI 事業者は、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 市は、PFI 事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第 3 条（事業遂行の指針）第 5 項に違反し、入札説明書等に規定する「入札参加者の資格要件」の（イ）、（エ）、（オ）及び（カ）の各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、PFI 事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。PFI 事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、市は、本契約を解除することができるものとする。ただし、市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 63 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（PFI 事業者による契約解除）

第 61 条 PFI 事業者は、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が PFI 事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、PFI 事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

（契約解除に際しての措置）

第 62 条 第 59 条（市による任意解除）又は第 61 条（PFI 事業者による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、市は、PFI 事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、PFI 事業者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、工事中の建替住宅等の出来形の所有権は市に移転するものとする。

- 3 第1項のPFI事業者がすで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成図書を提出しなければならない。
- また、市は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 4 PFI事業者は、第59条（市による任意解除）又は第61条（PFI事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等にPFI事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第21条（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。

（契約解除に伴う損害賠償）

- 第63条 PFI事業者は、第60条（市による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、市営住宅等整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、超過額について別途PFI事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第60条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の建替住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は市の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 3 第59条（市による任意解除）又は第61条（PFI事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、市はPFI事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第10章 契約保証金等

（契約保証金等）

- 第64条 PFI事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に提出しなければならない。
- (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、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第63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、本事業に係る対価の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び移転等が完了するまでとする。
- 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 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、市は、保証の額の増額を請求することができ、PFI事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

第11章 雑則

（市内企業への発注に関する制約）

第65条 PFI事業者は、八尾市内に本店、支店又は事務所がある業者（以下「市内企業」という。）

に対し、提案書に定めた発注予定額を超える額の発注をしなければならない。

- 2 市は、前項に規定する発注を遵守しているかについて、PFI事業者からの報告により確認する。なお、報告に当たっては、契約書等の発注額の分かる証憑書類を添付するものとする。
- 3 PFI事業者からの報告において、当該発注が遵守されていないとき又は遵守される見込みがないと明らかに認められるときは、市はPFI事業者に対し改善要求を行う。
- 4 市は、改善要求によっても改善が見込まれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、PFI事業者に対し、提案書に定めた市内企業への発注予定額からPFI事業者が実際に市内企業へ発注した金額を控除した金額と同額の違約金を支払うよう求めることができるものとする。
- 5 市は、前項に基づいて、PFI事業者が当該違約金を支払った場合には、PFI事業者が第60条（市による契約解除）に定める本契約の解除事由に該当しないことを確認し、本条以外の契約に影響を及ぼさないものとする。

（協議）

第66条 市及びPFI事業者は、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

（特許権等の使用）

第67条 PFI事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、PFI事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

（契約上の地位の譲渡）

第 68 条 市及び PFI 事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第 69 条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止法に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき、財務大臣が決定した率で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

(秘密保持)

第 70 条 市及び PFI 事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

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

(個人情報の取扱い)

第 71 条 PFI 事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、八尾市個人情報保護条例（平成 10 年八尾市条例第 15 号）及び八尾市個人情報保護条例施行規則（平成 10 年八尾市規則第 36 号）を遵守しなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 72 条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

2 本契約の履行に関して、市及び PFI 事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法（明治 32 年法律第 48 号）が規定するところによるものとする。

4 本契約の履行に関して、市及び PFI 事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第 73 条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第 74 条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市

及び PFI 事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第 75 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び PFI 事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙1 PFI事業者が実施する事業範囲

本事業は、事業用地において、既存住宅等及び公園関連施設の解体撤去、建替住宅等の整備、余剰地の創出、これらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものである。

PFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。

1 事業計画の策定

PFI事業者は、市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

2 市営住宅整備業務

PFI事業者は、既存住宅等及び公園関連施設の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) コミュニティづくり支援業務
- (ロ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ハ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (ニ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (ホ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (ヘ) 工事監理に関する業務
- (ト) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (チ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (リ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (ニ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (シ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (ス) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (セ) 地元説明等近隣対策業務
- (ソ) 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
- (タ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (フ) 会計実地検査等の支援業務
- (ツ) 契約不適合検査の実施
- (テ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

PFI事業者は、対象入居者が本事業の実施に伴い移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 入居者に対する移転相談業務

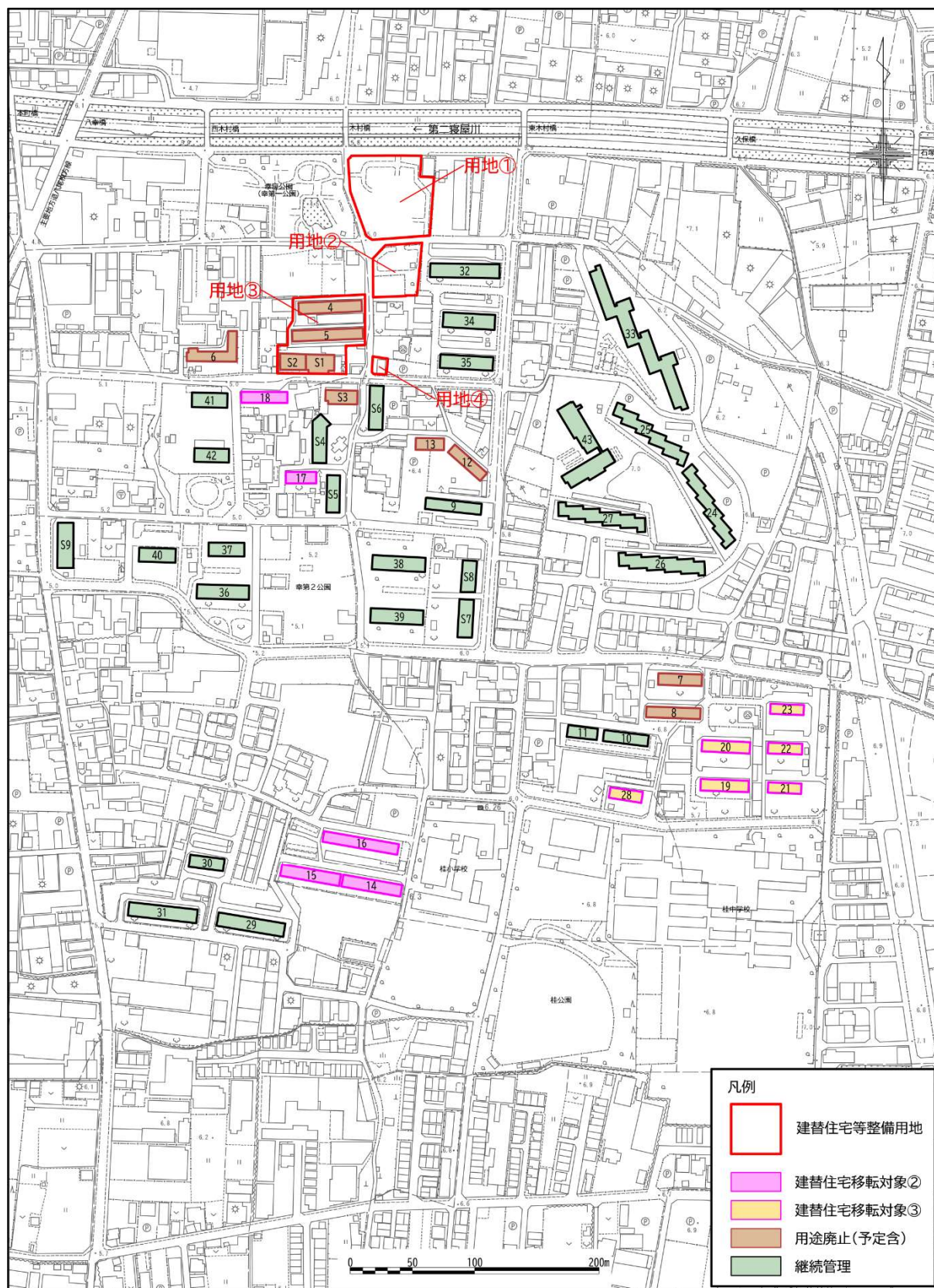
- (㉒) 説明会実施業務
- (㉓) 内覧会実施業務
- (㉔) 移転者支援業務
- (㉕) 住替者支援業務
- (㉖) 退去者支援業務
- (㉗) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (㉘) 会計実地検査の支援業務
- (㉙) 業務報告
- (㉚) 入居者移転支援実費請求手続き
- (㉛) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

別紙２ 提案書

様式	名称
F	【提出届等】
F-01	事業提案書等提出届
F-02	事業提案書等の提出確認表
F-03	要求水準に関する誓約書
F-04	市内企業への発注予定額等に関する誓約書
G	【事業提案書】
G-01	事業提案書（表紙）
G-02	基礎的事項に関する確認書
G-03	住宅性能評価の等級に関する確認書
G-04	本事業に関するコンセプト
G-05	事業実施体制（①実施体制）に関する提案書
G-06	事業実施体制（②事業収支計画及びリスク管理）に関する提案書
G-07	建替基本方針（①多世代が住まう多様な住宅供給）に関する提案書
G-08	建替基本方針（②居住性能並びに維持管理性能の向上）に関する提案書
G-09	建替基本方針（③安心安全な生活の実現）に関する提案書
G-10	建替基本方針（④ユニバーサルデザインによる居住環境の整備）に関する提案書
G-11	建替基本方針（⑤周辺環境への配慮）に関する提案書
G-12	建替基本方針（⑥良好な地域コミュニティの形成）に関する提案書
G-13	住棟住戸計画（①配置計画等）に関する提案書
G-14	住棟住戸計画（②住戸内計画）に関する提案書
G-15	住棟住戸計画（③環境配慮）に関する提案書
G-16	住棟住戸計画（④維持管理への配慮）に関する提案書
G-17	コミュニティづくり支援に関する提案書
G-18	施工計画（①施工体制）に関する提案書
G-19	施工計画（②近隣及び入居者への配慮）に関する提案書
G-20	入居者移転支援に関する提案書
G-21	地域社会に対する貢献に関する提案書
G-22	資金調達計画
H	【図面集】
H-01	図面集（表紙）
H-02	コンセプト図
H-03	外観透視図（鳥瞰）
H-04	外観透視図（目線）
H-05	面積表

H-06	内外部仕上表
H-07	全体配置図
H-08	建替住宅平面図
H-09	建替住宅立面図
H-10	建替住宅断面図
H-11	住戸平面図
H-12	住戸タイプ変更後 4DK 住戸平面図
H-13	コミュニティルーム（スペース）平面図
H-14	日影図
H-15	事業実施工程表
H-16	工事計画図
I	【事業提案書公表用概要版】
I-01	八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業提案概要

別紙 3 事業用地



別紙 4 建替住宅の付帯施設等

- ア 敷地内通路
- イ 駐車場
- ウ 自転車置場
- エ コミュニティルーム（スペース）
- オ 緑地、広場等
- カ ごみ集積所
- キ 緑化
- ク 消防水利・消防活動空地
- ケ 電気室・受水槽・ポンプ室等

別紙 5 事業日程

※ 契約締結時には、提案内容に応じて下記を記載します。

・事業契約の仮契約の締結	令和	5 年	3 月				
・既存住宅等の解体除却期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・建替住宅等建設工事期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・建替住宅等の所有権移転・引渡し日	令和	年	月				
・建替住宅等への本移転可能日	令和	年	月				
・本移転者の本移転終了	令和	年	月				

別紙6 賃金又は物価の変動に基づく費用の変更

- 1 市又はPFI事業者は、別紙5記載の建替住宅等建設工事期間内で契約締結の日から12月を経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりPFI事業者の費用が不適当となったと認めたときは、相手方に対して費用の変更を請求することができる。
- 2 市又はPFI事業者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事費（市営住宅整備のうち、別紙1の2（オ）（カ）に係る業務に対する対価から、当該請求時の出来形部分に相応する当該業務に対する対価を控除した額をいう。以下この別紙6において同じ。）と変動後残工事費（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事費に相応する額をいう。以下この別紙6において同じ。）との差額のうち変動前残工事費の1000分の15を超える額につき、費用の変更に応じなければならない。
- 3 変更前残工事費及び変動後残工事費は、請求のあった日を基準とし、下記9記載の物価変動率による調整に基づき市と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、PFI事業者に通知する。
- 4 第1項の規定による請求は、この別紙6の規定により費用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「契約締結の日」とあるのは、「直前のこの別紙6に基づく費用変更の基準とした日」とするものとする。
- 5 特別な要因により、契約締結の日から別紙5記載の建替住宅等建設工事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、PFI事業者の費用が不適当となったときは、市又はPFI事業者は、前各項の規定によるほか、費用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、契約締結の日から別紙5記載の建替住宅等建設工事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、PFI事業者の費用が著しく不適当となったときは、市又はPFI事業者は、前各項の規定にかかわらず、費用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、費用の変更額については、下記9記載の物価変動率による調整に基づき市と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、PFI事業者に通知する。
- 8 第3項及び前項の協議開始の日については、市がPFI事業者の意見を聴いて定め、PFI事業者に通知しなければならない。ただし、市が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、PFI事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

9 物価変動率による調整について

（1）全体スライド及びインフレスライドについて

ア 物価変動に関する用語の定義

（ア）物価変動率

以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{令和5年4月から令和5年8月までの5}$$

箇月期間の建築費指数の平均値)

(イ) 建築費指数

一般財団法人建設物価調査会の「建設物価指数月報」に確定値として記載される、建築費指数／標準指数／集合住宅RC／工事原価をいう。

(ロ) 残工事費

市営住宅整備の内、別紙1の2(オ)(カ)に係る業務に対する対価から、基準日における当該業務(別紙1の2(オ)(カ)に係る業務)の出来高を控除した額をいう。

出来高は、実施設計完了時に提出された内訳書、工程表及び事業者から提出された出来形数量に関する根拠資料を元に算定することとし、市とPFI事業者が協議して定める。

なお、施工途中の工種の出来高については、当該工種に関する費用に、基準日における進捗率を掛けることにより算定する。

また、以下のものについては、出来形数量として取り扱う。

- a 現場搬入済みの材料
- b 工場での確認、ミルシート等で在庫確保が証明できる材料
- c 基準日以前に配置済みの現地据付型の建設機械及び仮設材料等(架設用クレーン、仮設鋼材など)
- d 契約書にて材料契約の完了ができ、近隣のストックヤード等で在庫確認が可能な材料

イ 全体スライド

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、市又はPFI事業者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

- a 契約の日又は直前に適用した全体スライド若しくはインフレスライドの基準日から12箇月を経過している。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。
- c 物価変動率が±1.5%を超えている。

(イ) (ア)cの物価変動率を算出するための基準期間は、本条項の請求がなされた日が属する月からその2箇月前の月までの3箇月間とする。

(ロ) 市又はPFI事業者は、(ア)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。

① 物価変動率>0.015のとき

本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費×(1+(物価変動率)－0.015)

② 物価変動率<－0.015のとき

本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費×(1+(物価変動率)＋0.015)

ウ インフレスライド

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、市又はPFI事業者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

- a 公共工事設計労務単価が改定された。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。

- c 物価変動率が±1%を超えている。
- (イ) (ア) a に定める公共工事設計労務単価が改定された場合とは、令和5年4月1日現在に八尾市で適用されている公共工事設計労務単価が、契約の日から全ての工事が完了する2箇月前までの間に、改定されることをいう。
- (ロ) (ア) c の物価変動率を算出するための基準期間は、公共工事設計労務単価が改定される旨の公表があった月とする。
- (エ) 市又はPFI事業者は、(ア)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。
 - ① 物価変動率 >0.01 のとき
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費 $\times(1+(\text{物価変動率})-0.01)$
 - ② 物価変動率 <-0.01 のとき
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費 $\times(1+(\text{物価変動率})+0.01)$
- (オ) (ア)に基づく請求は、公共工事設計労務単価が改定された基準期間の建築費指数の確定値が公表された月の翌月末までにしなければならない。

エ 全体スライドとインフレスライドの関係等

- (ア) イ(ア)及びウ(ア)の要件をいずれも満たす場合、市及びPFI事業者は、適用を求める条項を選択することができる。
- (イ) 自ら又は相手方が先にイ(ア)又はウ(ア)に基づく請求を行っていた場合、物価変動率は、ア(ア)の規定に関わらず、以下のとおりとする。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / \text{自ら又は相手方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値}$$

(2) 単品スライドについて

ア 対象業務

市営住宅整備業務の内、別紙1の2(オ)(カ)に係る業務

イ 対象となる工事資材

「鋼材類」、「燃料油」、「アスファルト合材類」及び「コンクリート類」に分類される各材料（H型鋼、異形棒鋼、軽油、レディーミクストコンクリート（生コン）、セメント及びコンクリート二次製品など）

ウ 市の負担

資材ごとに実際の搬入時、購入時における各材料の実勢価格を用いて当該工事の請負金額を再積算（経費の変更は行わない）した場合に、対象請負額の1%を超える額。

エ 単品スライドの適用手続き

(ア) 申請時期・契約変更時期

対象業務終了の2ヶ月前までに請求 → 対象業務終了時に契約変更

(イ) 証明書類の提出

実際に購入した対象材料の価格（数量及び単価）、購入先、搬入・購入時期を証明する書類

を提出する必要がある。

オ スライド額の計算で用いる単価

(ア) 鋼材類、アスファルト合材類及びコンクリート類

現場に搬入された月に基づく実勢価格

(イ) 燃料油

購入された月に基づく実勢価格

(注) 実際に購入した際の鋼材類の購入金額、燃料油の購入金額の方が、実勢価格よりも低い場合は、実際の購入金額を用いる。

カ スライド額の計算で用いる対象数量

(ア) 実施設計完了時に提出された内訳書に記載された数量

キ スライド額の計算

スライドの対象となった資材について、上記オの単価と上記カの数量を用いて再積算（経費の変更は行わない）した請負金額と、スライド前の請負金額の差額から、スライド前の請負金額の1%相当額を減じる。

ク 運用基準

(ア) 単品スライドの運用基準について〔平成20年9月8日八尾市〕

(イ) 工事請負契約書第25条第5項（単品スライド条項）運用マニュアル（暫定版）〔平成20年7月16日国土交通省〕

(注) 各運用基準等に記載されている「主要な工事材料」は鋼材類、燃料油、アスファルト合材類及びコンクリート類に、「消費税率」は適宜読み替えて運用するとする。

(3) 各スライド条項の併用について

全体スライドに基づく市営住宅等整備費の変更を実施した後であっても、インフレスライドを請求することができる。

また、インフレスライドに基づき市営住宅等整備費の変更を実施した後であっても、単品スライドに基づく市営住宅等整備費の変更を請求することができる。

I 基本設計図書

1 構造

- (1) 計画説明書
- (2) 仕様概要書
- (3) 仕上概要表
- (4) 面積及び求積図
- (5) 敷地案内図
- (6) 配置図
- (7) 平面図（各階）
- (8) 断面図
- (9) 立面図
- (10) 外構計画図
- (11) 日影図

2 構造

- (1) 構造計画説明書
- (2) 構造設計概要書

3 設備

- (1) 電気設備
 - (ア) 電気設備計画説明書
 - (イ) 電気設備設計概要書
- (2) 給排水衛生設備
 - (ア) 給排水衛生設備計画説明書
 - (イ) 給排水衛生設備設計概要書
- (3) 空調換気設備
 - (ア) 空調換気設備計画説明書
 - (イ) 空調換気設備設計概要書
- (4) 昇降機等
 - (ア) 昇降機等計画説明書
 - (イ) 昇降機等設計概要書

II その他の図書

1 基本設計概要版

- 2 外観透視図（鳥瞰・目線）
- 3 工事費概算書
- 4 各種技術資料
- 5 打合せ記録
- 6 成果図書にかかる電子データ一式

※基本設計図書及び基本設計概要版は、A3 版とし、製本の上、提出すること。（10 部）

※基本設計図書は、必要に応じて適宜追加すること。

※その他の図書に関する提出時の体裁、部数等は、別途甲の指示するところによる。

※「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。

※「計画説明書」には、設計主旨及び計画概要に関する記載を含む。

※「設計概要書」には、仕様概要及び計画図に関する記載を含む。

I 実施設計図書

1 統合

- (1) 建築物概要書
- (2) 仕様書
- (3) 仕上表
- (4) 面積表及び求積図
- (5) 敷地案内図
- (6) 配置図
- (7) 平面図（各階）
- (8) 断面図
- (9) 立面図（各面）
- (10) 矩計図
- (11) 展開図
- (12) 天井伏図（各階）
- (13) 平面詳細図
- (14) 部分詳細図
- (15) 建具表
- (16) 外構図

2 構造

- (1) 仕様書
- (2) 構造基準図
- (3) 伏図（各階）
- (4) 軸組図
- (5) 部材断面表
- (6) 部分詳細図

3 設備

- (1) 電気設備
 - (ア) 仕様書
 - (イ) 敷地案内図
 - (ウ) 配置図
 - (エ) 受変電設備図
 - (オ) 非常電源設備
 - (カ) 幹線系統図
 - (キ) 電灯、コンセント設備平面図（各階）

- (ク) 動力設備平面図（各階）
- (ケ) 通信・情報設備系統図
- (コ) 通信・情報設備平面図（各階）
- (サ) 火災報知等設備系統図
- (シ) 火災報知等設備平面図（各階）
- (ス) その他設置設備設計図
- (セ) 屋外設備図

（２）給排水衛生設備

- (ア) 仕様書
- (イ) 敷地案内図
- (ウ) 配置図
- (エ) 給排水衛生設備配管系統図
- (オ) 給排水衛生設備配管平面図（各階）
- (カ) 消火設備系統図
- (キ) 消火設備平面図（各階）
- (ク) 排水処理設備図
- (ケ) その他設置設備設計図
- (コ) 部分詳細図
- (サ) 屋外設備図

（３）空調換気設備

- (ア) 仕様書
- (イ) 敷地案内図
- (ウ) 配置図
- (エ) 空調設備系統図
- (オ) 空調設備平面図（各階）
- (カ) 換気設備系統図
- (キ) 換気設備平面図（各階）
- (ク) その他設置設備設計図
- (コ) 部分詳細図
- (サ) 屋外設備図

（４）昇降機等

- (ア) 仕様書
- (イ) 敷地案内図
- (ウ) 配置図
- (エ) 昇降機等平面図
- (オ) 昇降機等断面図
- (キ) 部分詳細図

４ 解体撤去工事

- (1) 仕様書
- (2) 仮設計画図
- (3) 配置図
- (4) 平面図
- (5) 立面図
- (6) 断面図
- (7) 矩計図
- (8) 平面詳細図
- (9) 部分詳細図

II その他の図書

1 許認可申請

- (1) 確認申請書
- (2) 各種官庁届出書等

2 積算

- (1) 工事積算数量計算書
- (2) 工事費内訳書

3 構造計算書

4 各種計算書

5 外観透視図（鳥瞰・目線）

6 保全等に関する資料

7 各技術資料

8 打合せ記録

9 成果図書にかかる電子データ一式

※実施設計図書は、A1 版とし、縮小版（A3 版）と合わせて、製本の上、提出すること。（A1 版：3 部、A3 版：10 部）

※実施設計図書は必要に応じて、適宜追加すること。

※その他の図書に関する提出時の体裁、部数等は、別途甲の指示するところによる。

※「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。

別紙9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、応募グループの提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、応募グループで必要と判断するものに加入することとする。

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）
ただし、建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（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 事業者又は請負人等
- ② 被保険者：PFI 事業者、請負人等、市（八尾市長）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事業者又は請負人等
- ② 被保険者：PFI事業者、請負人等、市（八尾市長）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事業者又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) PFI事業者又は請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) PFI事業者又は請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 10 完成時の確認事項

1 建築工事

(1) 共通事項

- (ア) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (イ) 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。
- (ウ) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

(2) 部位別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認工法及び仕上りの確認
		押さえ金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、縦樋等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、排水溝の形状確認
		ノンスリップ、階段表示、踏面、ササラ	材質、寸法、形状、取付状況の確認工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、点検口、機械室、電気室、ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
	玄関 廊下	ドア、建具、床面、壁面、天井等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室 洋室	建具、物入れ、スリーブ、カーテンレール、床面、壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ、レンジフード、吊戸棚、水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	洗面所 便所	建具、洗濯パン、天井点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難器具、スリーブ、床面等	
屋外	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス、	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚

分類	検査部位	検査項目
空間	境界杭、屋外スロープ等	れの有無等の確認
	駐車場等	
	公園	
	擁壁	
	植栽	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

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

2 電気設備工事

(1) 共通事項

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

(2) 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホルの仕上、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		着床精度、戸の開閉状態、セーフティーシューの作動、始動電流値、管制運転、群管理機能、かご内

工事区分	検査項目
	照度、安全装置作動状態、警報装置作動状態、自動放送装置

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検査員の判定により適宜決定する。

3 機械設備工事

(1) 共通事項

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (オ) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
 - ・壁、床、梁等貫通個所の施工状況
 - ・管の伸縮処置と支持固定の適否
 - ・配管勾配の適否
 - ・泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - ・クロスコネクションの有無
- (カ) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
 - ・給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
 - ・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
 - ・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

ア 給排水衛生設備工事

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

	びグランド排水処理の適否
--	--------------

イ 空気調和設備工事

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

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

別紙 1 1 完成図書

- 1 完成通知書
- 2 工事完成図書納品書
- 3 竣工図
- 4 納入仕様書
- 5 官公庁・事業会社の許可書類一覧表
- 6 官公庁申請書等
- 7 確認通知書
- 8 建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
- 9 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書
- 10 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
- 11 設計住宅性能評価書
- 12 建設住宅性能評価書
- 13 保険契約書
- 14 各種保証書
- 15 取り扱い説明書
- 16 保守点検指導書
- 17 鍵明細書
- 18 備品、予備品明細書
- 19 工事完成後の責任者届
- 20 緊急連絡先一覧表
- 21 工事関係者一覧表
- 22 主要仕上、機器一覧表
- 23 完成写真
- 24 工事関係書類
 - (1) 施工計画書
 - (2) 施工体制台帳
 - (3) 建退共証紙使用実績報告書
 - (4) 安全衛生協議会関係図書
 - (5) 定例（分科）会議記録
 - (6) 工程表
 - (7) 工事月報
 - (8) 工事日誌
 - (9) 工事打合せ簿
 - (10) 廃棄物処理計画書
 - (11) 建設廃棄物及び発生残土処理実施報告書

- (12) 残土処分受入証明書
- (13) 有価物処理納入伝票（スクラップ）
- (14) 承諾書（使用材料）
- (15) 承諾書（施工）
- (16) 工事材料確認依頼書
- (17) 段階確認書
- (18) 工事写真
- (19) 各種施工報告書及び品質検査証明書
- (20) 警備関係書類
- (21) 工事材料搬入報告書

25 完成図書にかかる電子データ一式

※完成図書は上記の内容を予定しているが、その他の必要な図書等については、八尾市建設工事検査必携に基づき、市との協議をふまえ決定する。

※竣工図は A1 版とし、縮小版（A3 版）と合わせて、製本の上、提出すること。（A1 版：3 部、A3 版：10 部）

※完成写真はアルバムにとりまとめ、提出すること。（3 部）

※その他の図書に関する提出時の体裁、部数等は、別途甲の指示するところによる。