市営野庭住宅（Ｉ街区）建替事業
事業契約の内容について

横浜市は、「市営野庭住宅（Ｉ街区）建替事業」の事業契約を締結したので、「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 15 条第３項の規定に基づき、下記のとおり事業契約の内容を公表する。

令和８年２月 18 日

横浜市長 山中 竹春

記

１　公共施設等の名称及び立地

市営野庭住宅（Ｉ街区）
横浜市港南区野庭町 601 番の１

２　選定事業者の商号又は名称

代表企業　横浜市戸塚区小雀町 129 番地３
小雀建設株式会社
代表取締役 小泉 和雄
構成企業　横浜市磯子区西町５番 11 号
株式会社金子設計
代表取締役　荒井　恒和

３　契約期間

令和８年２月 18 日から市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務が完了する日まで
※事業日程：令和８年２月～令和 13 年５月

４　契約金額

金 4,533,100,000 円
（うち消費税及び地方消費税相当額 金 412,100,000 円）

５　公共施設等の整備等の内容

市営野庭住宅（Ｉ街区）の設計、既存住宅解体撤去、建設、工事監理及び入居者の移転の支援

6　事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事項に関する事業契約内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

第８章　不可抗力及び法令変更

第 53 条（不可抗力）

1　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、当該債務が不可抗力により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

3　第１項において、履行不能通知を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、市及び PFI 事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。

4　市は、前項による市の判断について、書面にてその根拠（当該債務が不可抗力により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を PFI 事業者に通知するものとする。この場合の通知が当該債務が不可抗力により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知とみなす。

第 54 条（不可抗力による損害等）

1　市及び PFI 事業者は、前条の規定による履行不能確認通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙５の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

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

除する。

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

第 55 条（不可抗力による解除）

1　本契約の締結後、不可抗力により市営住宅等整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、PFI 事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。

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

3　第 1 項により本契約が解除される場合において、新築住宅等について第 44 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、新築住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、市は、第 45 条（市営住宅等整備業務費の支払い）の定めに従い、新築住宅等にかかる市営住宅等整備業務費を支払うものとする。

4　第 1 項により本契約が解除される場合において、市営住宅等整備業務で第 44 条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、PFI 事業者が既に履行した市営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の新築住宅等の出来形に相当する分）から第 46 条（前金払）により前金払をした費用及び第 49 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（契約解除に際しての措置）の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者に支払えば足りるものとする。

第 56 条（法令変更）

1　市又は PFI 事業者は、本契約の締結日後に法令の変更（新法の成立を含む。以下同じ。）がされたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下「履行不能通知（法令変更）」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知（法令変更）を受けた相手方は、当該債務が法令変更により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知（法令変更）」という。）するものとする。

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

3　第1項において、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が、法令変更により履行不能であると認めない場合には、市及び PFI 事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知（法令変更）を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。

4　市は、前項による市の判断について、書面にてその根拠（当該債務が法令変更により履行不能であることを否定するものである場合は、具体的な履行方法も含む。）と判断内容を PFI 事業者に通知するものとする。この場合の通知が当該債務が不可抗力により履行不能であるとの内容である場合は、その通知を履行不能確認通知（法令変更）とみなす。

第57条（法令変更による追加費用）

1　市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能確認通知（法令変更）を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2　本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち市営住宅等整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令変更の場合は、市が負担し、それ以外の法令変更の場合は PFI 事業者が追加費用を負担しなければならない。本契約の締結後に行われた法令変更により費用の減少が生じる場合で、本事業のうち市営住宅等整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令変更の場合は、市は事業者へ支払う対価を減額する。また、本契約の締結後に行われた消費税及び地方消費税の変更に関する法令変更（税率の変更を含む。）により、市がPFI事業者に支払うべき金員に課される消費税及び地方消費税の額が変更される場合は、その変更に伴う追加費用は市が負担し、変更に伴い費用の減少が生じるときは、市は事業者へ支払う対価を減額する。

第58条（法令変更による協議解除）

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

2　第1項により本契約が解除される場合の措置については、第55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

第 60 条（市による任意解除）

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。

第 61 条（市による契約解除）

1　市は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務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 64 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴ PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。

⑵ PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙５の新築住宅等の所有権移転・引渡し日より３か月以内に新築住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

⑶ PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、新築住宅等の工事が 30 日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。

⑷ その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者に必要な資格」を満たさなくなったとき。

2　市は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者に対し、30 日以上の期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務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 64 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴ 別紙５の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、30 日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

⑵ 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は市営住宅等整備用地の形質を変更したとき。

⑶ 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、市営住宅等整備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 64 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

⑴　私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。

⑵　独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項(同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。)、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令を受けたとき。

⑶　独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。

⑷　刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは同法第 198 条又は独占禁止法第 78 条第 1 項第 1 号若しくは同条第 2 項（ただし、同条第 1 項第 1 号に係るものに限る。）の規定による罪により刑事訴訟法（昭和 23 年法律第 131 号）第 247 条の規定に基づく公訴を提起されたとき（構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。)。

⑸　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると認められたとき。

4　市は、警察本部からの通知に基づき、PFI 事業者の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により PFI 事業者に損害が生じても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

⑴　暴力団員等と認められたとき、又は、法人等(法人又は団体をいう。)が、暴力団経営支配法人等と認められたとき。

⑵　神奈川県暴排条例第 23 条第 1 項に違反したと認められたとき。

⑶　神奈川県暴排条例第 23 条第 2 項に違反したと認められたとき。

⑷　役員等（役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。)又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

⑸　請負契約、業務委託契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約にあたり、その相手方が前 4 号に該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

⑹　第 1 号から第 4 号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、市が PFI 事業者に対して当該契約の解除を求め、PFI 事業者がこれに従わなかったとき。

5　本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた新築住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき PFI 事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、PFI 事業者の構成企業が特許

権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、当該企業は、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

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

7　本条により市が市営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第 1 項から第 3 項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、市は遡及的に市営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費等についてはこの限りではない。

8　本条により市営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第 1 項から第 3 項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、PFI 事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに市営住宅等整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して市に返還しなければならず、また、併せて PFI 事業者は市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利 5 %の割合により計算（1 年を 365 日として日割り計算））を付して直ちに市に返還するものとする。

9　前項にかかわらず、市は解除後、工事中の新築住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。

10　前項により市が譲り受けを求めた場合には、PFI 事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。

11　前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額から第 46 条（前金払）により前金払をした費用及び第 49 条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を PFI 事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。当該支払方法については、PFI 事業者と協議の上、市が決定するものとするが、別紙 6 に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。

12　前項の場合において、PFI 事業者は、市に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。

13　PFI 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地に PFI 事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 21 条（再委託等）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。

14　前項の場合において、PFI 事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、PFI 事業者に代わって当該物件を処分し、事業用

地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、PFI 事業者は、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

15　市は、PFI 事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第３条(事業遂行の指針)第９項に違反し、本事業の入札説明書３．１．２（1）に規定する「入札参加に共通の参加資格要件」の(b)、(d)、(l)、又は(m)のいずれかの事由に該当しないことが判明した場合、PFI 事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。PFI 事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、市は、本契約を解除することができるものとする。ただし、市営住宅等整備業務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 64 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される)。

第 62 条（PFI 事業者による契約解除）

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。

第 63 条（契約解除に際しての措置）

1　第 60 条（市による任意解除）又は第 62 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、工事中の新築住宅等の出来形の所有権は市に移転するものとする。

3　第１項の PFI 事業者が既に履行した債務に相当する対価全額の支払いを受けた場合、PFI 事業者は、市に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。

4　PFI 事業者は、第 60 条（市による任意解除）から第 62 条（PFI 事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地に PFI 事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 21 条（再委託等）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

第 64 条（契約解除に伴う損害賠償）

1　PFI 事業者は、第 61 条の規定に基づき本契約が解除された場合、市営住宅整備等に係る対価から第 49 条（部分払）及び第 49 条の 2（部分引渡し）に掲げる額を除いた額の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、超過額について別途 PFI 事業者に損害賠償請求を行うことができる。

2　第 61 条による契約の解除の場合において、工事中の新築住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は市の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。

3　第 60 条（市による任意解除）又は第 62 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。

7　契約終了時の措置に関する事項

本事項に関する事業契約内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

第 5 章 新築住宅等の建設

第 27 条（市による完工確認等）

1　市は、PFI 事業者から前条第 4 項又は第 5 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に既存住宅等の解体除却工事の完了確認（以下、「完了確認」という。）又は別紙 10 に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下、完了確認と完工確認を併せて「完工確認等」という。）を実施するものとする。

2　完工確認等の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、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、再度、完工確認等（以下、「再完工確認等」という。）を実施するものとする。当該再完工確認等の結果、本件工事の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、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　設備・器具等の試運転等は、市による新築住宅等の完工確認前に PFI 事業者が実施し、その報告書を市に提出するものとする。

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

第 28 条（市による完工確認書等の交付）

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

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

第 6 章 入居者移転支援業務

第 37 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

1　PFI 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

2　PFI 事業者は、仮移転支援業務期間内に仮移転が終了しない可能性がある移転者がいる場合には、その事由を調査し、市に報告する。

3　PFI 事業者は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを PFI 事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。

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

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

6　PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると市が判断した場合には、市は当該業務について改善要求措置を行うものとし、PFI 事業者はこの要求に従わなければならない。

7　前項の措置が完了するまでは、市は入居者移転支援業務費等の支払いを留保する。

8　入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第 41 条（本移転期間の変更）第 2 項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙 5 の本移転終了期限（第 41 条（本移転期間の変更）第 1 項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）が完了した時をもって、完了したものとする。

第 7 章 新築住宅等の所有権移転・引渡し

第 44 条（所有権移転・引渡し）

PFI 事業者は、別紙 5 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から完工確認書の交付を受けた上、市に対し、新築住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

第 52 条（契約不適合責任）

1　市は、新築住宅等の所有権移転・引渡し日から 2 年以内に新築住宅等の種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）が発見された場合（ただし、防水の契約不適合は 10 年以内、枯木の契約不適合については 1 年以内、設備機器本体等については 1 年以内)、PFI 事業者に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求でき、また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号)」（以下「品確法」という。）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下、品確法の「瑕疵」も「契約不適合」に含むものとする。）については、新築住宅等の所有権移転・引渡しの日から 10 年が経過するまでその契約不適合の修補を請求、又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求できる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要する

ときは、市は履行の追完を請求することができない。

2　前項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法、品確法その他法令の定めるところによる。

3　民法第 637 条第 1 項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）については適用しない。

4　第 1 項の場合において、PFI 事業者は、市に不相当な負担を課するものでないときは、市が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

5　第 1 項の場合において、市が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、市は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) PFI 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 工事目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、PFI 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前 3 号に掲げる場合のほか、市がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

6　市が契約不適合責任期間の内に契約不適合を知り、その旨を PFI 事業者に通知した場合において、市が通知から 1 年が経過する日までに前項に規定する方法により請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

7　PFI 事業者は、第 1 項の契約不適合の修補及び代替物の引渡しによる履行に備えて、新築住宅等の建設着工日の前日までに、新築住宅等のすべての住戸について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、PFI 事業者は、市に対し、新築住宅等の建設着工日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。

8　PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途市が PFI 事業者と協議して定める日までの間（ただし、1 年間を下回らないものとする。）、新築住宅等の不具合に関する新築住宅等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果

を市に報告するものとする。

9　前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める契約不適合に該当する場合には、PFI事業者は、速やかにしかるべき修補を行った上で、市に報告するものとする。

10　第8項の現場確認の結果、修補を要するものの第1項に定める契約不適合に該当しない場合には、PFI事業者は、その対応につき市と協議するものとする。

第59条（事業期間）

本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務が完了するまでとする。