

資料名：入札説明書

頁 (旧)	旧 (令和８年９月29日公表)	新
2	「2.1.4. 事業目的」 このうち、Ⅰ街区及びⅡ街区の建替えを先行街区とし、Ⅲ街区は令和７年度に事業着手しており、Ⅳ街区は令和８年度の事業着手を予定している。	「2.1.4. 事業目的」 このうち、Ⅰ街区及びⅡ街区の建替えを先行街区とし、Ⅲ街区は令和７年度に事業着手しており、Ⅳ街区は令和９年度の事業着手を予定している。
4	2.2.5(4)「d 余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用事業者は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。	2.2.5(4)「d 余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用業務企業は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用業務企業の創意工夫やノウハウを最大限活用する。
6	2.3 「b 定期借地権設定契約を締結する場合」 ※上記価額は、あくまで参考の概算額であり、契約時の土地貸付料及び土地売却価格については、余剰地活用事業者から提案された内容を踏まえて、「6.1.2. 事業契約の締結」cのとおり決定する。価格時点は、当該契約締結予定日を踏まえて本市が改めて決定する。	2.3 「b 定期借地権設定契約を締結する場合」 ※上記価額は、あくまで参考の概算額であり、契約時の土地貸付料及び土地売却価格については、余剰地活用業務企業から提案された内容を踏まえて、「6.1.2. 事業契約の締結」cのとおり決定する。価格時点は、当該契約締結予定日を踏まえて本市が改めて決定する。

資料名：要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】

頁 (旧)	旧 (令和８年９月29日公表)	新
用語の定義	「余剰地活用事業者」 【項目名】 余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う事業者をいう。	「余剰地活用業務企業」 【項目名】 余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う企業をいう。
用語の定義	「PFI事業者等」 PFI事業者及び余剰地活用事業者をいう。	「PFI事業者等」 PFI事業者及び余剰地活用業務企業をいう。
用語の定義	「民間施設等」 余剰地において余剰地活用事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。	「民間施設等」 余剰地において余剰地活用業務企業が整備・管理・運営する施設等をいう。
3	第２ １ 「（５）余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用事業者は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。	第２ １ 「（５）余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用業務企業は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用業務企業の創意工夫やノウハウを最大限活用する。
32	第６ 「３ その他」 余剰地の取得又は借地は、PFI事業者が実施する確定測量を経て、市が行う行政財産から普通財産への変更及び当該用地に立地する既存住宅等の解体完了後に行い、その際、市と余剰地活用事業者との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わすものとする。 余剰地活用事業者が余剰地を借地しようとする場合、事業用定期借地権であれば貸付期間は、20年以上50年未満、一般定期借地権であれば貸付期間は50年以上70年未満の期間内で、余剰地活用事業者の提案によるものとする。 (中略) なお、施設完成及び供用開始から、余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日あるいは定期借地の契約を締結した日から５年以内、提案した施設を完成及び供用させる。また、施設完成及び供用開始から、余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日あるいは定期借地の契約を締結した日から５年が経過するまでの期間においては、提案した余剰地の活用状況を維持するものとする。	第６ 「３ その他」 余剰地の取得又は借地は、PFI事業者が実施する確定測量を経て、市が行う行政財産から普通財産への変更及び当該用地に立地する既存住宅等の解体完了後に行い、その際、市と余剰地活用業務企業との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わすものとする。 余剰地活用業務企業が余剰地を借地しようとする場合、事業用定期借地権であれば貸付期間は、20年以上50年未満、一般定期借地権であれば貸付期間は50年以上70年未満の期間内で、余剰地活用業務企業の提案によるものとする。 (中略) なお、施設完成及び供用開始から、余剰地の余剰地活用業務企業への所有権を移転登記した日あるいは定期借地の契約を締結した日から５年以内、提案した施設を完成及び供用させる。また、施設完成及び供用開始から、余剰地の余剰地活用業務企業への所有権を移転登記した日あるいは定期借地の契約を締結した日から５年が経過するまでの期間においては、提案した余剰地の活用状況を維持するものとする。

資料名：モニタリング基本計画

頁 (旧)	旧（令和８年９月29日公表）	新
用語の定義	「 <u>余剰地活用事業者</u> 」 【項目名】 余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う事業者をいう。	「 <u>余剰地活用業務企業</u> 」 【項目名】 余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う <u>企業</u> をいう。
用語の定義	「PFI事業者等」 PFI事業者及び余剰地活用事業者をいう。	「PFI事業者等」 PFI事業者及び <u>余剰地活用業務企業</u> をいう。
用語の定義	「民間施設等」 余剰地において余剰地活用事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。	「民間施設等」 余剰地において <u>余剰地活用業務企業</u> が整備・管理・運営する施設等をいう。
26	第５ 余剰地活用業務に対するモニタリング 余剰地活用事業者は、市の求めに応じて、余剰地における民間施設等の整備状況を報告し、市のモニタリング（民間施設等の整備状況が事業提案書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力するものとする。 余剰地活用業務に対するモニタリングは、余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日あるいは、定期借地の契約を締結した日から、５年間（以下「余剰地活用業務モニタリング期間」という。）とする。	第５ 余剰地活用業務に対するモニタリング <u>余剰地活用業務企業</u> は、市の求めに応じて、余剰地における民間施設等の整備状況を報告し、市のモニタリング（民間施設等の整備状況が事業提案書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力するものとする。 余剰地活用業務に対するモニタリングは、余剰地の <u>余剰地活用業務企業</u> への所有権を移転登記した日あるいは、定期借地の契約を締結した日から、５年間（以下「余剰地活用業務モニタリング期間」という。）とする。

資料名：基本協定書（案）

頁 (旧)	旧（令和８年９月29日公表）	新
1	（定義）第1条 (11)「 <u>入居者移転支援企業</u> 」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●をいう。	（定義）第1条 (11)「 <u>入居者移転支援業務企業</u> 」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●をいう。
1	（定義）第1条 (12)「 <u>維持管理業務企業</u> 」とは、構成企業のうち、維持管理業務を担当する●をいう。	（定義）第1条 (12)「 <u>維持管理企業</u> 」とは、構成企業のうち、維持管理業務を担当する●をいう。
2	（業務の委託、請負） 第5条 落札者は、事業予定者をして、本事業に関し、①既存住宅の解体撤去、新築住宅及び関連する付帯施設等の設計の各業務を設計企業に、②既存住宅の解体撤去、新築住宅及び関連する付帯施設等の建設工事の各業務を建設企業に、③工事監理業務を工事監理企業に、④入居者移転支援業務を <u>入居者移転支援企業</u> に、⑤維持管理業務を維持管理企業に、⑥その他の業務を落札者の構成企業のうちのいずれかに、それぞれ委託し又は請け負わせるものとし、設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援企業</u> 及び維持管理企業はそれぞれ上記各業務を受託し又は請け負うものとする。また、落札者は、余剰地活用業務企業をして、余剰地活用業務を行わせるものとする。	（業務の委託、請負） 第5条 落札者は、事業予定者をして、本事業に関し、①既存住宅の解体撤去、新築住宅及び関連する付帯施設等の設計の各業務を設計企業に、②既存住宅の解体撤去、新築住宅及び関連する付帯施設等の建設工事の各業務を建設企業に、③工事監理業務を工事監理企業に、④入居者移転支援業務を <u>入居者移転支援業務企業</u> に、⑤維持管理業務を維持管理企業に、⑥その他の業務を落札者の構成企業のうちのいずれかに、それぞれ委託し又は請け負わせるものとし、設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援業務企業</u> 及び維持管理企業はそれぞれ上記各業務を受託し又は請け負うものとする。また、落札者は、余剰地活用業務企業をして、余剰地活用業務を行わせるものとする。
3	（業務の委託、請負） 第5条 2 落札者は、事業予定者をして、市と事業予定者との間で事業契約が締結された後30日以内に、設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援企業</u> 及び維持管理企業との間で、各業務に関する業務委託契約、請負契約又はこれらに代わる覚書等を締結させ、当該契約締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを市に提出する。	（業務の委託、請負） 第5条 2 落札者は、事業予定者をして、市と事業予定者との間で事業契約が締結された後30日以内に、設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援業務企業</u> 及び維持管理企業との間で、各業務に関する業務委託契約、請負契約又はこれらに代わる覚書等を締結させ、当該契約締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを市に提出する。
3	（業務の委託、請負） 第5条 3 設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援企業</u> 及び維持管理企業は、前項に定める期限までに事業予定者との間にかかる各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結し、かつ、当該契約の締結により受託し又は請け負った業務を誠実に実行しなければならない。	（業務の委託、請負） 第5条 3 設計企業、建設企業、工事監理企業、 <u>入居者移転支援業務企業</u> 及び維持管理企業は、前項に定める期限までに事業予定者との間にかかる各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結し、かつ、当該契約の締結により受託し又は請け負った業務を誠実に実行しなければならない。

3	（業務の委託、請負） 第5条 4 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、契約期間中、事業予定者との間で締結する前2項の各契約上の地位について、市及び落札者を構成するすべての構成企業の承認がない限り、譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることはできない。	（業務の委託、請負） 第5条 4 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業は、契約期間中、事業予定者との間で締結する前2項の各契約上の地位について、市及び落札者を構成するすべての構成企業の承認がない限り、譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることはできない。
3	（業務の委託、請負） 第5条 5 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、第2項及び第3項の各契約に基づき受託し又は請け負った業務を第三者に行わせる場合であっても、各契約に定める条件を遵守させるとともに、同業務の全部を第三者に行わせてはならない。	（業務の委託、請負） 第5条 5 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業は、第2項及び第3項の各契約に基づき受託し又は請け負った業務を第三者に行わせる場合であっても、各契約に定める条件を遵守させるとともに、同業務の全部を第三者に行わせてはならない。
3	（構成企業の連帯責任及び代表企業の責任） 第6条 3 設計企業が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計企業が本事業において市に対し負担する全ての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負い、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業、維持管理企業及び余剰地活用業務企業がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。	（構成企業の連帯責任及び代表企業の責任） 第6条 3 設計企業が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計企業が本事業において市に対し負担する全ての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負い、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援業務企業、維持管理企業及び余剰地活用業務企業がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。

資料名：事業契約書（案）

頁 (旧)	旧 (令和８年９月29日公表)	新
32	第66条（余剰地の譲渡等） 2 市と余剰地活用業務企業は、第28条（市による完工確認書等の交付）第1項に定める完工確認書の交付日から原則２０日以内の市が定める日に、本件売買又は本件定期賃貸借に関する契約書を作成して売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用業務企業は売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことを市に申し入れることができる。本申し入れに対し、市がこれを承認した場合に限り、余剰地活用業務企業は第3項に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとする。なお、余剰地活用企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。	第66条（余剰地の譲渡等） 2 市と余剰地活用業務企業は、第28条（市による完工確認書等の交付）第1項に定める完工確認書の交付日から原則２０日以内の市が定める日に、本件売買又は本件定期賃貸借に関する契約書を作成して売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用業務企業は売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことを市に申し入れることができる。本申し入れに対し、市がこれを承認した場合に限り、余剰地活用業務企業は第3項に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとする。なお、余剰地活用業務企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。
33	第70条（民間施設の整備等） 1 余剰地活用業務企業は、本契約、入札説明書等、提案書、及び別紙５記載の事業日程に従って、自己の責任と費用負担において、実施するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用企業はその余剰地活用内容について必要かつ最小限の変更を文書により市に申し入れ、市が承認した場合に限り、活用内容を変更することができる。なお、余剰地活用企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。	第70条（民間施設の整備等） 1 余剰地活用業務企業は、本契約、入札説明書等、提案書、及び別紙５記載の事業日程に従って、自己の責任と費用負担において、実施するものとする。ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用業務企業はその余剰地活用内容について必要かつ最小限の変更を文書により市に申し入れ、市が承認した場合に限り、活用内容を変更することができる。なお、余剰地活用業務企業は市の承認に係る決定に疑義を申立てることはできない。
53	別紙1 「４ 余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用業務企業は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。	別紙1 「４ 余剰地活用業務（付帯事業）」 余剰地活用業務企業は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。 新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用業務企業の創意工夫やノウハウを最大限活用する。
59	別紙５ 事業日程 （新築住宅等の整備完了日は、新築住宅等の完工確認書の交付日とします。PFI事業者は整備完了日をもって、新築住宅等を市へ引渡して貸付けを開始します。）	別紙５ 事業日程 （新築住宅等の整備完了日は、新築住宅等の完工確認書の交付日（以下「完工確認日」という。）とします。PFI事業者は整備完了日をもって、新築住宅等を市へ引渡して貸付けを開始します。）

資料名：土地売買契約書（案）

頁 (旧)	旧 （令和８年９月29日公表）	新
5	（買戻しの特約）第15条 3 第1項の規定による買戻しの期間は、余剰地の<u>余剰地活用事業者</u>への所有権を移転登記した日から5年間とする。	（買戻しの特約）第15条 3 第1項の規定による買戻しの期間は、余剰地の<u>余剰地活用業務企業</u>への所有権を移転登記した日から5年間とする。

資料名：定期借地権設定契約書（案）

頁 (旧)	旧 （令和８年９月29日公表）	新
5	（貸付期間終了後の取り扱い）第25条 2 第5条に定める貸付期間が満了し、新たに法第22条で定める定期借地権の設定に関する契約を締結しなかったとき又は第23条若しくは第24条の規定により本契約が終了したときは、余剰地活用業務企業は、余剰地活用業務企業の負担で民間施設等を解体・撤去するものとする。ただし、<u>第23条第5項</u>の規定が適用されるときは、この限りではない。。	（貸付期間終了後の取り扱い）第25条 2 第5条に定める貸付期間が満了し、新たに法第22条で定める定期借地権の設定に関する契約を締結しなかったとき又は第23条若しくは第24条の規定により本契約が終了したときは、余剰地活用業務企業は、余剰地活用業務企業の負担で民間施設等を解体・撤去するものとする。ただし、<u>第23条第4項</u>の規定が適用されるときは、この限りではない。。