

# 市営野庭住宅（J街区）建替事業

## 事業契約書（案）

令和8年4月7日

横浜市

# 市営野庭住宅（J 街区）建替事業 事業契約書

- 1 事業名 市営野庭住宅（J 街区）建替事業
- 2 事業場所 横浜市港南区野庭町 6 0 0 番 1
- 3 事業期間 自 事業契約締結を承認する旨の横浜市会の議決を通知した日  
至 事業契約条項第 84 条（事業期間）に記載のとおり
- 4 契約金額 市営住宅等整備等に係る対価（市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に係る対価の合計金額 消費税及び地方消費税相当額を含む。） 金★円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額★円)
- 5 前金払  する  しない
- 6 部分払  する  しない
- 7 契約保証金 事業契約条項第 91 条（契約保証金等）に定める保証を付すものとする。
- 8 支払場所 横浜市指定金融機関

## 9 住宅建設瑕疵担保責任保険

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

上記の事業について、横浜市と★（以下「PFI 事業者」という。）及び★（以下「余剰地活用業務企業」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。

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 条の規定による横浜市会の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結の証とするため、本書 3 通を作成し、記名押印の上、横浜市、PFI 事業者及び余剰地活用業務企業が各 1 通を保有する。

令和 年 月 日

横浜市中区本町6丁目50番地の10

横浜市

横浜市長 山中竹春 (印)

★ (PFI 事業者 所在地)

★ (同 商号又は名称)

★ (同 代表者役職 氏名) (印)

★ (余剰地活用業務企業 所在地)

★ (同 商号又は名称)

★ (同 代表者役職 氏名) (印)

※ 本書式は特別目的会社（いわゆる SPC）が設立されることを想定して作成されています。

市営野庭住宅（J街区）建替事業

事業契約条項

## 前文

横浜市（以下「市」という。）、PFI 事業者及び余剰地活用業務企業は、市営野庭住宅（J 街区）建替事業に関して、市営住宅等の整備、入居者移転支援、維持管理業務及び余剰地活用に関する事業契約をここに締結する。

第1章 用語の定義.....	1
第1条 (定義) .....	1
第2章 総 則.....	3
第2条 (目的) .....	3
第3条 (事業遂行の指針) .....	4
第4条 (本事業の概要) .....	5
第5条 (事業日程) .....	6
第6条 (PFI 事業者の資金計画) .....	6
第7条 (許認可及び届出) .....	6
第8条 (建設に伴う各種調査) .....	6
第9条 (建設に伴う近隣対策) .....	7
第10条 (関係者協議会) .....	8
第3章 事業用地の貸与.....	8
第11条 (事業用地の貸付け) .....	8
第12条 (使用の目的) .....	8
第13条 (貸与期間) .....	8
第4章 新築住宅等の設計.....	8
第14条 (設計) .....	8
第15条 (設計条件の変更) .....	10
第16条 (設計の変更) .....	10
第5章 新築住宅等の建設.....	11
第17条 (既存住宅等の解体除却) .....	11
第18条 (既存住宅等のアスベスト等) .....	11
第19条 (建設) .....	12
第20条 (施工計画書等) .....	12
第21条 (再委託等) .....	12
第22条 (工事監理者等) .....	13
第23条 (保険) .....	13
第24条 (市による説明要求及び立会い) .....	13
第25条 (中間確認) .....	14
第26条 (PFI 事業者による竣工検査等) .....	14
第27条 (市による完工確認等) .....	15
第28条 (市による完工確認書等の交付) .....	15
第29条 (本件工事期間の変更) .....	16
第30条 (工事の中止) .....	16
第31条 (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担) .....	16
第32条 (本件工事中にPFI 事業者が第三者に与えた損害) .....	17
第6章 入居者移転支援業務.....	17

第 33 条（入居者移転支援業務）	17
第 33 条の 2（入居者移転業務に係る対価の支払い）	17
第 34 条（入居者移転支援業務計画書）	18
第 35 条（再委託等）	18
第 36 条（市による説明要求）	18
第 37 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）	19
第 38 条（入居者対応）	19
第 39 条（移転実費請求手続き）	19
第 40 条（仮移転支援業務期間の変更）	19
第 41 条（本移転期間の変更）	20
第 42 条（入居者移転支援業務の一時中止）	20
第 43 条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）	20
第 7 章 新築住宅等完成後の対応	21
第 44 条（新築住宅等完成後の対応）	21
第 45 条（市営住宅等整備業務費の支払い）	21
第 46 条（前金払）	21
第 46 条の 2（前払金保証契約の変更）	22
第 46 条の 3（前払金の使用等）	22
第 47 条（部分払）	23
第 47 条の 2（部分引渡し）	24
第 48 条（債務負担行為に係る契約の特則）	24
第 49 条（新築住宅等の完成の遅延損害金）	24
第 50 条（契約不適合責任）	25
第 50 条の 2（不具合の保証）	26
第 8 章 維持管理業務	26
第 51 条（維持管理業務）	26
第 52 条（PFI 事業者による維持管理体制整備）	27
第 53 条（市による維持管理体制の確認）	27
第 54 条（作業従事者）	27
第 55 条（維持管理業務開始の遅延）	28
第 56 条（新築住宅等の維持管理計画書）	28
第 57 条（第三者の使用）	28
第 58 条（作業中の事故防止等）	29
第 59 条（非常時及び緊急時の対応）	29
第 60 条（報告等）	29
第 61 条（維持管理業務に係る対価及びその他の対価の支払い）	30
第 62 条（市による新築住宅等維持管理業務の実施状況のモニタリング）	30
第 63 条（維持管理業務の終了時等の対応）	31
第 64 条（維持管理業務に関して PFI 事業者が第三者に与えた損害）	31

第9章 余剰地の活用.....	31
第65条（余剰地の活用）.....	31
第66条（余剰地の譲渡等）.....	32
第67条（所有権の移転）.....	32
第68条（所有権移転の登記）.....	32
第69条（余剰地の瑕疵）.....	32
第70条（民間施設の整備等）.....	33
第71条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）.....	34
第72条（第三者の使用）.....	34
第73条（報告等）.....	35
第74条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）.....	35
第75条（余剰地の活用に関して余剰地活用業務企業が第三者に与えた損害）.....	36
第76条（余剰地活用事業に係る損害賠償）.....	36
第77条（変更等承諾手続）.....	36
第10章 不可抗力及び法令変更.....	37
第78条（不可抗力）.....	37
第79条（不可抗力による損害等）.....	37
第80条（不可抗力による解除）.....	37
第81条（法令変更）.....	38
第82条（法令変更による追加費用）.....	39
第83条（法令変更による協議解除）.....	39
第11章 事業期間及び契約の終了.....	40
第84条（事業期間）.....	40
第85条（市による任意解除）.....	40
第86条（市による契約解除）.....	40
第87条（PFI事業者による契約解除）.....	43
第88条（契約解除に際しての措置）.....	43
第88条の2（市による引渡水準の確認）.....	43
第88条の3（市による引渡水準確認書の交付）.....	44
第88条の4（所有権移転及び引渡し）.....	44
第88条の5（新築住宅等の所有権移転及び引渡しの遅延に対する損害金）.....	45
第88条の6（所有権移転及び引渡し後の契約不適合責任）.....	45
第88条の7（契約解除に際しての措置）.....	45
第89条（契約解除に伴う損害賠償）.....	46
第90条（モニタリングの実施）.....	46
第12章 契約保証金等.....	46
第91条（契約保証金等）.....	46
第13章 雑則.....	47
第92条（市内企業への発注）.....	47

第 93 条（特許権等の使用）	48
第 94 条（契約上の地位の譲渡）	48
第 95 条（延滞利息）	48
第 96 条（秘密保持）	48
第 97 条（個人情報の取扱）	48
第 98 条（請求、通知等の様式その他）	49
第 99 条（提案書の著作権）	49
第 100 条（その他必要な事項）	49
第 101 条（暴力団等からの不当介入の排除）	49
第 102 条（PFI 事業者による事実の表明及び保証等）	50
第 103 条（準拠法）	50
第 104 条（管轄裁判所）	50
第 105 条（定めのない事項）	50

## 第1章 用語の定義

### 第1条 (定義)

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。なお、本契約中、次の各号に掲げる用語以外の用語の定義は、入札説明書等による。

- (1) 「本事業」とは、市営野庭住宅（J街区）建替事業のことであり、PFI事業者及び余剰地活用業務企業が実施する別紙1の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、市とPFI事業者及び余剰地活用業務企業との間で締結する市営野庭住宅（J街区）建替事業 事業契約をいう。
- (3) 「構成企業」とは、本事業に係る選定手続に則り本事業を落札した落札者（以下「落札者」という。）の構成員をいう。
- (4) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して、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、落札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の書類及びその他本事業の入札に関し落札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事業者提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。
- (7) 「事業用地」とは、別紙3の事業用地をいう。
- (8) 「既存住宅」とは、事業用地に現存する市営住宅で、解体除却の対象となるものをいう。
- (9) 「既存施設」とは、既存住宅に付帯する施設、屋外工作物その他外構等をいう。
- (10) 「既存住宅等」とは、既存住宅及び既存施設をいう。
- (11) 「新築住宅」とは、本契約に基づきPFI事業者が事業用地内に新たに整備する市営住宅をいう。
- (12) 「付帯施設等」とは、新築住宅に付帯する別紙4記載の施設等をいう。
- (13) 「新築住宅等」とは、新築住宅及び付帯施設等をいう。
- (14) 「市営住宅整備用地」とは、新築住宅等を整備する土地をいう。
- (15) 「民間施設等」とは、本事業において余剰地にPFI事業者が自らの提案に基づき整備する住宅や施設等をいう。
- (16) 「余剰地」とは、事業用地のうち、市営住宅等整備業務により生み出される余剰地であり、余剰地活用業務企業が民間施設等を整備する土地をいう。
- (17) 「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施設等の建築工事は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (18) 「本件工事」とは、既存住宅等の解体除却工事及び新築住宅等の建設工事をいう。
- (19) 「工事期間」とは、本件工事着工の日から、市により本件工事の完了確認書又は完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (20) 「市営住宅等整備業務」とは、別紙1 1の各業務を総称したものをいう。

- (21) 「市営住宅等整備業務費」とは、市営住宅等整備業務に係る対価（一部を分割支払いすることによる割賦金利を含む）、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。
- (22) 「入居者移転支援業務」とは、別紙1 2の各業務を総称したものをいう。
- (23) 「移転実費」とは、PFI事業者が事業期間中に支払う入居者移転支援業務に要する費用をいい、次の項目をいう。
- ・引っ越しサービス費（仮移転者や本移転者等に提供する引っ越しサービスに係る費用）
  - ・仮移転先修繕費（仮移転先等の修繕に係る費用）
- (24) 「入居者移転支援業務費」とは、入居者移転支援業務の実施に必要な費用のうち、移転実費以外の費用をいう。
- (25) 「維持管理業務」とは、別紙1 3の業務をいう。
- (26) 「余剰地活用業務」とは、別紙1 4の業務をいう。
- (27) 「余剰地の対価」とは、余剰地の売買の対価として余剰地活用業務企業が市に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (28) 「市営住宅整備等に係る対価」とは、市営住宅等整備業務費、入居者移転支援業務費等（入居者移転業務に係る対価をいい、入居者移転支援業務費及び移転実費から構成される）を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (29) 「代表企業」は★とし、本契約で規定する手続を行うなど、中心的な役割を果たすものとする。
- (30) 「建設企業」とは、構成企業のうち、市営住宅等整備業務（設計及び工事監理を除く。）を担当する★をいう。
- (31) 「設計企業」とは、構成企業のうち、市営住宅等整備業務の設計を担当する★をいう。
- (32) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、市営住宅等整備業務の工事監理を担当する★をいう。
- (33) 「入居者移転支援業務企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する★をいう。
- (34) 「維持管理企業」とは、構成企業のうち、維持管理業務を担当する★をいう。
- (35) 「余剰地活用業務企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用業務を担当する★をいう。
- (36) 「仮移転」とは、既存住宅の入居者が仮移転先へ移転することをいう。
- (37) 「仮移転先」とは、新築住宅の整備期間中に、仮移転者が居住する住戸をいう。
- (38) 「仮移転者」とは、既存住宅から仮移転先へ仮移転する者をいう。
- (39) 「仮移転支援業務期間」とは、入居者移転支援業務の開始から、仮移転者が既存住宅から仮移転先に移転し、既存住宅の住戸点検を完了するまでの期間をいい、別紙5のとおりとする。
- (40) 「本移転説明会実施予定日」とは、別紙5の新築住宅等への本移転説明会実施予定日として規定される日をいう。
- (41) 「第三者」とは本契約締結の当事者とならない者をいい、構成企業を含むものとする。
- (42) 「本移転」とは、既存住宅又は仮住居から新築住宅への移転をいう。
- (43) 「本移転者」とは、新築住宅へ本移転する者をいう。

- (44) 「本移転期間」とは、本移転説明会実施予定日から本移転終了期限までとする。
- (45) 「本移転終了期限」とは、本移転者が仮移転先から新築住宅に移転し、仮移転先の住戸点検を完了するまでの期間をいい、別紙5のとおりとする。
- (46) 「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。
- (47) 「モニタリング基本計画」とは、入札説明書の付属資料として公表された、本事業において、PFI事業者が要求水準等を満たしていることについてモニタリングを実効的に行うため、業務計画書や入札説明書等に基づく個別業務の履行状況を確認し、サービス対価の支払と連動させるための計画をいう。
- (48) 「モニタリング実施要領」とは、モニタリング基本計画及びモニタリング実施計画（これらに付随する様式、体制図、実施スケジュール等を含む）をいう。
- (49) 「モニタリング実施計画書」とは、モニタリング基本計画に基づき、PFI事業者がセルフモニタリングを行うにあたっての、時期、内容、組織、手続き、様式等を定めたもの。
- (50) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (51) 「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。
- (52) 「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。
- (53) 「暴力団員等」とは、「横浜市暴力団排除条例」（平成23年横浜市条例第51号。以下「横浜市暴排条例」という。）第2条第4号に定める暴力団員等をいう。
- (54) 「暴力団経営支配法人等」とは、横浜市暴排条例第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等をいう。
- (55) 「暴力団密接関係者」とは、横浜市暴排条例第7条に規定する暴力団等と密接な関係を有すると認められる者（法人にあっては、その役員（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う。）が暴力団等と密接な関係を有するもの）をいう。
- (56) 「一括支払施設整備費」とは、別紙6にいう市営住宅等整備業務の対価の内、市が国庫補助金を活用する業務の費用の100分の45の部分をいう。
- (57) 「割賦支払施設整備費」とは、別紙6にいう市営住宅等整備業務の対価の内、一括支払施設整備費以外の部分をいう。

## 第2章 総 則

### 第2条（目的）

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。

### 第3条（事業遂行の指針）

- 1 市及びPFI事業者は、本契約に基づき、入札説明書等及び提案書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を遂行しなければならない。
- 2 PFI事業者は、PFI事業者が本契約に定める業務の全部又は一部を本事業に関して令和●年●月●日付で市と構成企業との間で締結された基本協定書第5条の定めにより構成企業に委託し、又は請け負わせるものとする。
- 3 PFI事業者は、前項により、本契約にかかる各業務を構成企業に委託し、又は請け負わせようとするときは、各契約締結予定日の7日前までに、市に対し、その者の商号、名称等必要な事項を書面により通知し、市の確認を得なければならない。
- 4 PFI事業者は、前項に定めるところにより市の承認を受けた構成企業をして、本契約を遵守せしめ、構成企業の使用に関する一切の責任を負うものとし、構成企業の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何を問わず、PFI事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 PFI事業者は、前項に定める場合のほか、構成企業（余剰地活用業務企業を除く）をその当事者又は関係者とする紛争、訴訟等に起因して、本契約に定める業務が遅延した場合の増加費用の一切を負担しなければならない。
- 6 市は、第3項の承認後、PFI事業者に対して、必要と認める場合には随時、構成企業が実施する業務の状況等について報告を求めることができるものとする。
- 7 PFI事業者は、本契約の遂行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 8 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。
- 9 PFI事業者は、本契約で規定するPFI事業者の各債務のうち、余剰地活用業務を除く債務について、建設企業（ただし、建設企業が複数の場合は、PFI事業者にて市に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す。以下。本条において同じ。）に連帯債務を負わせるものとし、本契約で規定する各業務（余剰地活用業務を除く）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、建設企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 10 余剰地活用業務企業は、本契約締結時に、手付金として、市から余剰地を取得する場合は110,000,000円を、市から余剰地を借地する場合は40,000,000円を交付する。同手付金は第66条第3項、第70条第10項及び第73条第6項に定める違約金の支払いのための違約手付として交付するものであり、余剰地活用業務企業が、余剰地活用業務を履行しない場合、同手付金全額を没収するものとする。なお、かかる手付金の没収は、余剰地活用業務企業が余剰地活用業務を履行しないことにより市に損害が生じた場合の市の損害賠償請求を妨げるものではない。
- 11 PFI事業者は、第9項に関わらず、本契約で規定するPFI事業者が負う違約金支払債務（第66条第3項、第70条第10項及び第73条第6項に定める余剰地活用業務企業の違約金債務を含まない）については、各構成企業（余剰地活用業務企業を除く）に連帯債務を負わせるものとする。

- 12 PFI 事業者は、構成企業（余剰地活用業務企業を除く）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。
- 13 PFI 事業者は、本契約締結後、構成企業（余剰地活用業務企業を除く）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、他の構成企業をして当該業務の履行を確保するための措置を行わせるものとする。
- 14 前項の場合において、PFI 事業者は、業務の履行を確保するため、市の承諾を得て当該構成企業に代えて、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を求めることができる。
- 15 PFI 事業者は、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、本事業の入札説明書 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)、(1)又は(m)のいずれかの事由に該当しない第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。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、直ちに市に報告すると共に、当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させるなどし、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとらなければならない。
- 16 PFI 事業者は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 326 条第 2 項に従い、その定款に取締役会及び監査役の設置に係る規定を置き、本契約の期間中これを維持しなければならない。
- 17 PFI 事業者は、本契約の終了に至るまで、自己の費用をもって次の(1)から(4)の書類を事業者の会計年度の最終日から 3 か月以内に市に提出する。
  - (1) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第 435 条第 2 項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (2) 株主総会に報告された事業報告及びこれらの附属明細書の写し
  - (3) 監査役（会社法第 389 条第 1 項に規定する会計限定監査役を除く）、監査委員会又は監査等委員会のいずれかが作成した監査報告書
  - (4) 会計監査人が作成した監査報告書（会計監査人を設置していない場合は、公認会計士又は監査法人による監査報告書）
- 18 市は、前項の場合に、PFI 事業者より提出を受けた計算書類等を公開することができるものとする。

#### 第 4 条（本事業の概要）

- 1 本事業は、別紙 1 の事業範囲に属する市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、維持管理業務、余剰地活用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、総合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 の事業日程、第 20 条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第 14 条

(設計)に定める基本設計及び実施設計に基づき、市営住宅等整備業務を行い、第28条(市による完工確認書等の交付)に定める市による完工確認書の交付を受けた後、速やかに新築住宅等につき所有権保存登記を行うとともに、新築住宅等の維持管理の終了日の到来又は本契約の終了を原因とする所有権移転請求権仮登記を行い、新築住宅等の維持管理の終了日の到来又は本契約の終了後、速やか新築住宅等の所有権を市に移転し、新築住宅等を引き渡すものとする。

(3) PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5の事業日程及び第34条(入居者移転支援業務計画書)に定める入居者移転支援業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。

(4) 余剰地活用業務企業は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、余剰地を市から取得し、民間施設等の整備を行う。

#### 第5条(事業日程)

本事業は、別紙5の事業日程に従って実施されるものとする。

#### 第6条(PFI事業者の資金計画)

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

#### 第7条(許認可及び届出)

- 1 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、PFI事業者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。
- 2 PFI事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、市に書面による事前説明を行い、また許認可の取得後は、市に許認可を証明する書面の写しを提出し事後報告を行うものとする。
- 3 市は、PFI事業者からの要請がある場合、PFI事業者による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市がPFI事業者にとって必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 PFI事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市が必要とする事項について協力するものとする。

#### 第8条(建設に伴う各種調査)

- 1 PFI事業者は、入札説明書等に添付した測量、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事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について市と協議する。
- 2 市は、前項の見直しに係る協議の結果、誤りに相当な因果関係があると認められた損害及び必要な追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、PFI事業者が必要な調査等(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、新築住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害予測調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材の調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等（以下「調査等」という。）を、自らの責任と費用負担において行うものとする。また、PFI事業者は市に事前に連絡した上で、調査等の着手前に必要な地元調整（団地住民及び近隣住民への説明）を行うこととし、かつ、当該調査等を終了したときは、当該調査等に係る報告書を作成し、市に提出してその確認を受けなければならない。
- 4 PFI事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及びPFI事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 事前に予想することができない事業用地の地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。ただし、PFI事業者が必要な調査等を行わず、又はPFI事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用はPFI事業者が負担する。

#### 第9条（建設に伴う近隣対策）

- 1 PFI事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、団地住民及び近隣住民に対して本件工事の内容につき説明・周知等を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、PFI事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 PFI事業者は、前項の説明を、説明会の開催及び必要に応じて個別対応の方法（以下「説明会等」という。）により行うものとし、説明会等で出された要望については可能な範囲で対応すること。
- 3 PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。近隣対策の実施について、PFI事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 4 PFI事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容を変更することはできない。ただし、PFI事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れ、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- 5 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、PFI事業者が別紙5の事業日程の変更を請求した場合は、市及びPFI事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙5の事業日程を変更する必要がある場合は、市は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 6 近隣対策の費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、PFI事業者が負担するものとする。ただし、PFI事業者の責めによらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI事業者に生じた費用及び損害については、市が合理的な範囲で当該費用を負担する。

#### 第10条（関係者協議会）

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

### 第3章 事業用地の貸与

#### 第11条（事業用地の貸付け）

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

#### 第12条（使用の目的）

- 1 PFI事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた事業用地を使用してはならない。
- 2 PFI事業者は、本事業の目的以外で貸付けられた既存住宅等を使用してはならない。
- 3 PFI事業者は、貸付けられた事業用地及び既存住宅等が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

#### 第13条（貸与期間）

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

### 第4章 新築住宅等の設計

#### 第14条（設計）

- 1 新築住宅等の設計は、PFI事業者から設計企業に委託又は請け負わせるものとし、新築住宅等の設計に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、PFI事業者又は設計企業（設計企業が複数ある場合には、そのうち市がPFI事業者の意見を聞いて選定した者）に対して行うものとする。

- 2 PFI 事業者は、本契約、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、新築住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。PFI 事業者は、新築住宅等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
- 3 PFI 事業者は、本契約締結後速やかに、提案書に基づき全体整備計画、建替移転計画の策定及び新築住宅等の基本設計（以下「基本計画」という。）を開始し、基本計画着手前に提出して市の確認を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙 7 の設計図書を市に提出する。市は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には PFI 事業者に通知するものとする。ただし、市による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつ PFI 事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う。なお、基本計画は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を、市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第 16 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を PFI 事業者に交付する。
- 4 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で設計企業に管理技術者を配置させ、基本計画着手日までにその氏名等の必要な事項を市へ通知し、市の確認を受けなければならない。
- 5 PFI 事業者は、第 3 項による市の確認後速やかに、新築住宅等の実施設計を開始し、設計工程表に従い、市による状況の確認を受けるとともに、実施設計完了時に、別紙 8 の設計図書を市に提出する。市は、提出された設計図書について、変更すべき点がある場合には PFI 事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第 16 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を PFI 事業者に交付する。
- 6 PFI 事業者は、設計企業が、新築住宅等の設計に当たって新築住宅等の設計の一部を第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、設計企業と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、設計企業をして当該第三者に新築住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ、又は委託させてはならない。
- 7 前項の規定により設計企業から請負又は委託を受けた第三者は、受託した新築住宅等の設計の一部を更に別の第三者に請け負わせ、又は委託することができる。この場合においても、前項に準じて PFI 事業者は事前に市の承諾を得るものとし、第三者は請け負い、又は受託した新築住宅等の設計の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。当該別の第三者から順次更に別の第三者に新築住宅等の設計の一部を請け負わせ、又は委託する場合についても同様とする。
- 8 前 2 項の規定により、PFI 事業者から再委託、再々委託等新築住宅等の設計の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせ、又は委託した場合においては、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、新築住宅等の設計の状況について、随時 PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。

- 10 市は、第3項の図書が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己の費用と責任をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。
- 11 前項の是正要求に対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求の取消し又は変更を行う。
- 12 市は、第3項及び第5項の設計図書をPFI事業者から受領したこと、PFI事業者の求めに応じてそれらの設計図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第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の責任を負担するものではない。

#### 第15条（設計条件の変更）

- 1 PFI事業者は、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した新築住宅等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 市は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、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新築住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第45条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第45条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については、第79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82条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

#### 第16条（設計の変更）

- 1 市は、必要があると認める場合、新築住宅等の設計変更をPFI事業者に対して求めることができる。PFI事業者は、設計変更の要求を受けてからPFI事業者との協議を経て市が定めた期間内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者提案の範囲を逸脱する設計変更をPFI事業者に対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、PFI事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
- 3 市の求めにより設計変更する場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第45条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について第45条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価から減額するものとする。ただし、当該設計変更がPFI事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合、又はPFI事業者の調査の誤り又は不足による場合

は、PFI 事業者が当該費用を負担する。また市の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第 79 条（不可抗力による損害等）又は第 82 条（法令変更による追加費用）の規定に従う。

- 4 PFI 事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、新築住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い PFI 事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て新築住宅等の設計変更を行う場合、当該変更により PFI 事業者に追加的な費用が発生したときは、PFI 事業者が当該費用を負担するものとする。

## 第 5 章 新築住宅等の建設

### 第 17 条（既存住宅等の解体除却）

- 1 既存住宅等の解体除却は、PFI 事業者から建設企業に請け負わせ、既存住宅等の解体除却に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、PFI 事業者又は建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち市が PFI 事業者の意見を聞いて選定した者。）に対して行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、既存住宅等を解体の上、除却するものとする。PFI 事業者は、既存住宅の入居者が仮移転等によりすべて移転したことについて、市の確認を受けるまでは、既存住宅等の解体除却の工事に着手することはできない。
- 3 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で建設企業に現場代理人、監理技術者及び主任技術者を専任で配置させ、工事着手日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。本項の規定は第 19 条（建設）においても同様とする。
- 4 第 2 項において、PFI 事業者は、自らの責任と費用負担で、既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては、入札説明書等又は提案書によるほか、市の指示に従うものとする。
- 5 PFI 事業者は、既存住宅等の解体除却の工事を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、その他適用される法令を遵守するものとする。

### 第 18 条（既存住宅等のアスベスト等）

- 1 市が PFI 事業者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あらかじめ市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して PFI 事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。なお、PFI 事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 2 前項所定の物質以外に既存住宅等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや、既存住宅等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由に

より既存住宅等の解体除却工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、あらかじめ市の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、市は、当該措置に起因してPFI事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、PFI事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

#### 第19条（建設）

- 1 新築住宅等の建設は、PFI事業者から建設企業に請け負わせ、新築住宅等の建設に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、PFI事業者又は建設企業に対して行うものとする。
- 2 PFI事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに基本設計及び実施設計に従って、新築住宅等の建設工事を行う。
- 3 PFI事業者は、新築住宅等を別紙5の事業日程に従い完成し、新築住宅等の整備完了の日に市に新築住宅等を引渡すものとする。市は、新築住宅等の引渡しを受けた後、第45条（市営住宅整備等業務費の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。
- 4 施工方法等の新築住宅等を完成するために必要な一切の方法については、PFI事業者が自己の責任において定めるものとする。

#### 第20条（施工計画書等）

- 1 PFI事業者は、本件工事の着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、市と協議し、市の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。
- 2 PFI事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに月間工程表を作成し、市に提出するものとする。月間工程表の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表を市に提出するものとする。
- 3 PFI事業者は、本件工事の全体工程表及び月間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

#### 第21条（再委託等）

- 1 PFI事業者は、建設企業が、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、建設企業をして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 前項の規定により建設企業から本件工事の一部を請け負った第三者は、請け負った本件工事の一部を更に別の第三者に請け負わせることができる。この場合においても、前項に準じてPFI事業者から事前に市に対して届出を行い、市の承諾を得るものとし、第三者は請け負った

本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせてはならない。

- 3 前2項の規定により、建設企業から本件工事の一部を順次第三者、別の第三者更に別の第三者に請け負わせた場合においては、これら請負（下請負等を含む。）は全てPFI事業者の責任において行うものとし、請負人（下請負人等を含む。）の責めに帰すべき事由は、全てPFI事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

#### 第22条（工事監理者等）

- 1 本件工事に関する工事監理は、PFI事業者から工事監理企業に委託し、当該工事監理に関する市のPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡はPFI事業者又は工事監理企業（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で工事監理企業に工事監理者を配置させ、工事開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
- 3 PFI事業者は、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市の要求があった場合は、随時これに応じて報告を行わせるものとする。
- 4 PFI事業者は、工事監理者により市へ竣工確認報告を行わせなければならない。

#### 第23条（保険）

- 1 PFI事業者は、建設企業をして、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させなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、PFI事業者が付保する保険は別紙9のものに限定されない。
- 2 PFI事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

#### 第24条（市による説明要求及び立会い）

- 1 市は、本件工事の進捗よく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解体除却又は建設されていることを確認するため、それらの施工状況その他市が必要とする事項について、PFI事業者に事前に通知した上で、PFI事業者、建設企業又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、施工状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、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、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 PFI事業者は、工事期間中に構成企業が行う新築住宅等の主要な検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるも

のとする。

- 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
- 7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### 第 25 条（中間確認）

- 1 本件工事が実施設計に従い行われていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。
- 2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、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とともに改善計画書の提出を求めることができ、PFI 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 PFI 事業者は、前項の改善計画書の提出要求を受けた日から起算して 7 日以内（7 日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、是正措置を記載した改善計画書を市に提出する。
- 5 市は、前項の改善計画書に記載される是正措置が適正かつ確実ではないと認めた場合、PFI 事業者に改善計画書の再提出を求めるものとし、PFI 事業者は、是正措置を再度検討し、市に改善計画書を再提出する。再提出期限は前項の例によるものとする。
- 6 市は、本条に基づく変更及び改善の要求を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### 第 26 条（PFI 事業者による竣工検査等）

- 1 PFI 事業者は、自らの責任と費用負担において、解体除却工事の対象とされた既存住宅等の解体除却工事の完了検査（以下、「完了検査」という。）、及び新築住宅等の竣工検査及び新築住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下、竣工検査と試運転検査を併せて「竣工検査等」という。）を行うものとする。
- 2 PFI 事業者は、完了検査又は竣工検査等（以下、「完了・竣工検査等」という。）の日程を、完了・竣工検査等の 7 日前までに市に対して通知しなければならない。
- 3 市は、PFI 事業者が前項の規定による完了・竣工検査等に立ち会うことができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、PFI 事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 PFI 事業者は、完了検査に対する市の立会いの有無を問わず、完了検査の結果について、事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書により、市に報告しなければならない。
- 5 PFI 事業者は、竣工検査等に対する市の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、市に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法

(昭和 43 年法律第 100 号) 第 36 条第 2 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告しなければならない。

なお、建築基準法第 7 条の 6 第 1 項ただし書による仮使用の状態（以下、「仮使用の状態」という。）で市へ棟単位で引き渡す場合、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では市へ提出できないものについては、市と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で市へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を市へ提出するものとする。

#### 第 27 条（市による完工確認等）

- 1 市は、PFI 事業者から前条第 4 項又は第 5 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に既存住宅等の解体除却工事の完了確認（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、本件工場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、本件工場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、本件工場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、新築住宅等に係る第 1 項に規定する完成確認書の受領と同時に、市に対して、当該完成確認書の交付日の翌日から、本契約が終了して第 88 条の 4（所有権移転及び引渡し）第 1 項に基づき市に新築住宅等の所有権を移転し、引き渡すまでの間、新築住宅等を無

償で貸し付けるものとする。この場合において、PFI 事業者は、市が新築住宅等を市が認めた入居者に転貸することをあらかじめ承諾するとともに、本契約が終了して新築住宅等を市に所有権移転として引き渡すまでの間、事由の如何を問わず市に対する新築住宅等の無償貸付けを解約することはできないことをあらかじめ承認するものとする。

#### 第 29 条（本件工事期間の変更）

- 1 市が PFI 事業者に対して工事期間の変更を請求した場合、市と PFI 事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 PFI 事業者が不可抗力又は法令の変更等により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合、市と PFI 事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 3 前 2 項において、市と PFI 事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、PFI 事業者はこれに従わなければならない。

#### 第 30 条（工事の中止）

- 1 市は、必要があると認める場合、その理由を PFI 事業者へ通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
- 3 PFI 事業者は、第 1 項に従い本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を市に求めることができる。
- 4 市は、前項の申入れを受けて又は自ら、中止の原因となる事由が止んだか否かについて判断し、本件工事の再開を判断するものとする。

#### 第 31 条（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）

- 1 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市に生じた増加費用又は損害及び PFI 事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第 45 条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価とは別に負担しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、PFI 事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって PFI 事業者が生じた増加費用又は損害及び市に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。
- 3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって市及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 79 条（不可抗力による損害等）第 2 項によるものとする。
- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって市及び PFI 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 82 条（法令変更による追加費用）第 2 項によるものとする。

## 第 32 条（本件工事中に PFI 事業者が第三者に与えた損害）

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

## 第 6 章 入居者移転支援業務

### 第 33 条（入居者移転支援業務）

- 1 入居者移転支援業務は、PFI 事業者から入居者移転支援業務企業に委託又は請け負わせ、入居者移転支援業務に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は PFI 事業者又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 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、横浜市営住宅条例（平成 9 年横浜市条例第 1 号）、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）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るものとする。
- 5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て PFI 事業者が負担するものとし、市は入居者移転支援業務費等以外、PFI 事業者に何らの金員も支払わないものとする。

### 第 33 条の 2（入居者移転業務に係る対価の支払い）

- 1 入居者移転業務に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。ただし、入居者移転業務に係る対価につき、市又は PFI 事業者から請求のあった場合は、別紙 6 の「対価の支払い及び物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。
  - (1) 入居者移転支援業務費

仮移転支援業務費	★円
本移転支援業務費	★円
  - (2) 移転実費

仮移転実費	★円
本移転実費	★円
- 2 市は、前項第 1 号のうち仮移転支援業務費及び第 2 号のうち仮移転実費について（ただし、第 47 条（部分払）により部分払をした費用を除く。）、入居者の仮移転が完了し、市が仮移転完了確認書を PFI 事業者に交付し、PFI 事業者から市の定める様式による請求書の提出を受け

た日から 30 日以内に PFI 事業者へ支払うものとする。

- 3 市は、第 1 項第 1 号のうち本移転支援業務費及び第 2 号のうち本移転実費について（ただし、第 47 条（部分払）により部分払をした費用を除く。）、入居者の本移転が完了し、市が本移転完了確認書を PFI 事業者に交付し、PFI 事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から 30 日以内に PFI 事業者へ支払うものとする。
- 4 第 2 項及び第 3 項の支払いは、PFI 事業者の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

#### 第 34 条（入居者移転支援業務計画書）

PFI 事業者は、入居者移転支援業務に先立ち、本契約、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、市に提出してその確認を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、PFI 事業者は、市と協議し、市の確認を得た上で、これを修正するものとする。

#### 第 35 条（再委託等）

- 1 PFI 事業者は、入居者移転支援業務企業をして、入居者移転支援業務を第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託することにより第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務等については、あらかじめその内容を明らかにして市の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- 2 前項の者が入居者移転支援業務に当たってさらに別の第三者に委託する場合にも、前項に準じるものとする。
- 3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて PFI 事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して PFI 事業者が業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

#### 第 36 条（市による説明要求）

- 1 市は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、PFI 事業者から報告を受けることができるものとする。
- 2 市は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等及び提案書及び第 34 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、PFI 事業者に事前に通知した上で、PFI 事業者、入居者移転支援業務企業又は PFI 事業者から請負又は委託を受けた第三者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等又は提案書及び第 34 条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は PFI 事業者に対してその是正を求めるものとし、PFI 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。

5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### 第 37 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

- 1 PFI 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。
- 2 PFI 事業者は、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 38 条（入居者対応）

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。

#### 第 39 条（移転実費請求手続き）

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、移転実費に関する収支報告を提出し、移転実費の請求を行うものとする。

#### 第 40 条（仮移転支援業務期間の変更）

- 1 PFI 事業者の責めによらない事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI 事業者は仮移転支援業務を 3 か月間は延長して行うものとし、市も仮住居の確保に対する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴い PFI 事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市は PFI 事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。

る。

- 2 前項により仮移転支援業務を3か月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転等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仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあってもPFI事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、PFI事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、市と協議を行う。
- 4 第1項にかかわらず、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI事業者は、市の指示に従って、PFI事業者の費用で仮移転等支援業務を行うものとする。

#### 第41条（本移転期間の変更）

- 1 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事業者の責めによらない事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、PFI事業者は、市と対応を協議のうえ、本移転支援業務を3か月間延長して行うことができるものとする。また、この延長に伴いPFI事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市が合理的範囲でこれを負担するものとする。
- 2 前項により本移転支援業務を3か月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、PFI事業者は、市と協議の上、当該未完了部分についての本移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にPFI事業者の入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項において、PFI事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合、PFI事業者はその後の対応及び追加費用又は損害について、市と協議を行う。
- 4 PFI事業者は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、本移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、PFI事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

#### 第42条（入居者移転支援業務の一時中止）

- 1 市は、必要があると認める場合、その理由をPFI事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。
- 2 市は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。
- 3 PFI事業者は、第1項に従い入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を市に求めることができる。
- 4 市は、前項の申入れを受けて又は自ら、中止の原因となる事由が止んだか否かについて判断し、入居者移転支援業務の再開を判断するものとする。

#### 第43条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

前条の規定による入居者移転支援業務の一時中止がPFI事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、PFI事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、市が

合理的範囲でこれを負担する。また、市は、その他 PFI 事業者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

## 第 7 章 新築住宅等完成後の対応

### 第 44 条（新築住宅等完成後の対応）

PFI 事業者は、別紙 5 の新築住宅等の整備完了日までに、市から完工確認書の交付を受けた上、速やかに新築住宅等につき所有権保存登記を行うとともに、新築住宅等の維持管理の終了日の到来又は本契約の終了を原因とする所有権移転請求権仮登記を行い、新築住宅等の維持管理の終了日の到来又は本契約の終了後、本契約に従い、市に対し、新築住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

### 第 45 条（市営住宅等整備業務費の支払い）

- 1 市営住宅等整備業務費は、次の額とする（金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。

市営住宅等整備業務費	★円
内 一括支払施設整備費	★円
内 割賦支払施設整備費	★円
- 2 市は、一括支払施設整備費のうち、第 46 条（前金払）により前金払をした費用及び第 47 条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、新築住宅等に係る完工確認書を PFI 事業者に交付し、PFI 事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から 30 日以内に PFI 事業者へ支払うものとする。
- 3 市は、割賦支払施設整備費を、別紙 6 に割賦支払分として記載するとおり、PFI 事業者から請求書の提出を受けた日から 30 日以内に PFI 事業者へ分割して支払うものとする。
- 4 市営住宅等整備業務費は、物価変動等の状況を反映させるため、別紙 6 に定める方法により、将来に向かって変更するものとする。
- 5 第 2 項及び第 3 項の支払いは、PFI 事業者の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

### 第 46 条（前金払）

- 1 PFI 事業者は、一括支払施設整備費の一部について、構成企業をして、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 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させ、その保証契約証書を市に寄託したときは、公共工事の前払金に関する規則（昭和 37 年横浜市規則第 14 号）に従い、その保証契約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 3 を超えない額の前払金の支払を市に請求することができる。ただし、本契約を締結した会計年度（以下「契約会計年度」という。）以外の会計年度においては、PFI 事業者は、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。
- 2 市は、前項の規定による請求があつたときは、請求を受けた日から 14 日以内に前払金を支払わなければならない。

- 3 第1項の場合において、前会計年度末における請負代金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には、PFI事業者は、請負代金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いを請求することができない。
- 4 第1項の場合において、前会計年度末における請負代金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には、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、次条第3項の規定を準用する。
- 5 PFI事業者は、市営住宅等整備業務費が著しく増額された場合においては、増額後の一括支払施設整備費の10分の3から受領済みの前払金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いを請求することができる。この場合においては、第2項の規定を準用する。
- 6 PFI事業者は、市営住宅等整備業務費が著しく減額された場合において、受領済みの前払金額が減額後の一括支払施設整備費の10分の4を超えるときは、市営住宅等整備業務費が減額された日から30日以内に、その超過額を返還しなければならない。
- 7 前項の超過額が相当の額に達し、返還することが前払金の使用状況からみて著しく不相当と認められるときは、市とPFI事業者が協議して返還すべき超過額を定める。ただし、市営住宅等整備業務費が減額された日から21日以内に協議が整わない場合には、返還すべき超過額を市が定め、PFI事業者に通知する。
- 8 市は、PFI事業者が第6項の期間内に超過額を返還しなかったときは、その未返還額につき、同項の期間を経過した日から返還するまでの期間について、その日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年12月12日法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した額の遅延利息の支払いを請求することができる。

#### 第46条の2（前払金保証契約の変更）

- 1 PFI事業者は、前条第5項の規定により受領済みの前払金に追加してさらに前払金の支払い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、変更後の保証契約証書を市に寄託しなければならない。
- 2 PFI事業者は、前項に定める場合のほか、市営住宅等整備業務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、変更後の保証契約証書を直ちに市に寄託しなければならない。
- 3 PFI事業者は、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、市に代わり、その旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

#### 第46条の3（前払金の使用等）

- 1 PFI事業者は、前払金を市営住宅等整備業務費の材料費、労務費、機械器具の賃借料、機械購入費（市営住宅等整備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支払い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 市は、PFI 事業者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、PFI 事業者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 PFI 事業者は、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市に納付しなければならない。

#### 第 47 条（部分払）

- 1 PFI 事業者は、本事業の完了前に、一括支払施設整備費及び入居者移転支援業務に係る対価のうち次の各号に掲げる費用について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。
  - (1) 一括支払施設整備費のうち、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及び継続中の業務の出来形部分（各種調査、基本計画及び実施設計等の出来形金額の算出ができない業務を除く。）に相応する費用以内の額。なお、仮使用の状態で市へ棟単位で引き渡しを行った部分については、当該部分に係る業務が完了したものとみなす。
  - (2) 入居者移転支援業務費等のうち、令和●年度以降の各年度に 1 回、年度末において支出済の額。ただし、対象は支出額と支出日など根拠が明らかなものに限る。
- 2 PFI 事業者は、一括支払施設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、出来形部分の確認を市に請求しなければならない。
- 3 市は、前項の場合において、当該請求を受けた日から 14 日以内に、PFI 事業者の立会いの上、前項の確認を行い、当該確認の結果を PFI 事業者に通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。なお、市は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 前項の場合において、確認又は復旧に直接要する費用は PFI 事業者の負担とする。
- 5 PFI 事業者は、入居者移転支援業務費等について部分払を請求しようとするときは、市が定める様式・方法で、市に収支報告を行い、市の確認を受けなければならない。
- 6 PFI 事業者は、第 3 項及び第 5 項の規定による市の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、市は、当該請求を受けた日から 30 日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 7 本契約において、前払金の支払いを受けている場合の部分払金の額については、第 1 項第 1 号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 ≤ (一括支払施設整備費出来高 (本項において以下、「出来高」という。)) - 既に部分払の対象となった出来高 (本項において以下、「前回出来高」という。)) - 当該会計年

度前払金額×（出来高－前回出来高）／当該会計年度の出来高予定額

- 8 第6項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

#### 第47条の2（部分引渡し）

- 1 市営住宅等整備業務について、市が業務の完成に先だって引渡しを受けるべきことを指定した部分（以下「指定部分」という。）がある場合において、当該指定部分の業務が完了したときについては、第26条第1項中「竣工」とあるのは「指定部分に係る竣工」と、第45条中「市営住宅等整備業務費」とあるのは「部分引渡しに係る対価」と読み替えて、これらの規定を準用する。
- 2 前項の規定により準用される第45条第2項の規定により請求することができる部分引渡しに係る対価の額は、次の式により算定する。この場合において、指定部分に相応する対価の額は、市とPFI事業者とが協議して定める。ただし、市が前項の規定により準用される第45条第2項の請求を受けた日から14日以内に協議が整わない場合には、市が定め、PFI事業者に通知する。

部分引渡しに係る対価の額

$$= \text{指定部分に相応する対価の額} \times (1 - \text{前払金額} / \text{対価の額})$$

#### 第48条（債務負担行為に係る契約の特則）

- 1 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における市営住宅整備等に係る対価の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和●年度 金★円

令和●年度 金★円

令和●年度 金★円

令和●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、次のとおりである。

令和●年度 金★円

令和●年度 金★円

令和●年度 金★円

令和●年度 金★円

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

#### 第49条（新築住宅等の完成の遅延損害金）

- 1 新築住宅等の完成が、市の事由又は入居者の事由により別紙5の新築住宅等の整備完了日より遅れた場合、市は、PFI事業者に対して当該遅延に伴いPFI事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第45条（市営住宅等整備業務費の支払い）の対価とは別に支払わなければならない。
- 2 新築住宅等の完成が、PFI事業者の事由により別紙5の新築住宅等の整備完了日より遅れ

た場合、PFI 事業者は市に対して、市営住宅等整備業務費につき遅延日数に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

- 3 不可抗力により新築住宅等の完成が別紙 5 の新築住宅等の整備完了日より遅れた場合に、当該遅延に伴い市又は PFI 事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的な損害については、PFI 事業者は市営住宅等整備業務費の 1 % までの損害額を負担し、市はその余を負担する。

#### 第 50 条（契約不適合責任）

- 1 市は、新築住宅等の完工確認書の交付から 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、完工確認書の交付から 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、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請求をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求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初日の前日までに、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、新築住宅等の整備完了の日から、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。
- 11 PFI事業者は、建設企業をして、市に対し本条による履行の追完及び損害賠償をなすことについて保証させるものとし、当該保証に係る保証書（別紙15の様式によるものに限る。）を建設企業から徴し、市に差し入れるものとする。

#### 第50条の2（不具合の保証）

前条にかかわらず、市は、新築住宅等の完工確認書の交付から10年以内に発生した新築住宅等の不具合について、引渡し時から存在する契約不適合か否か判断がつかないものについても、市が同不具合とPFI事業者の各業務の不良（施工不良や設計の不備を含むがそれに限らない。）との一定の関連性を疎明した場合には、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を請求できる。

## 第8章 維持管理業務

#### 第51条（維持管理業務）

- 1 PFI事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程及び第56条（新築住宅等の維持管理計画書）第1項に規定する業務計画書及び年度業務計画書に従って、自己の責任と費用負担において、維持管理業務を行うものとする。
- 2 維持管理業務の内容は、別紙1に掲げるとおりとする。
- 3 維持管理業務に関するPFI事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、維持管理企業（維

持管理企業が複数の場合には、総括する者) に対して行えば足りるものとする。

#### 第 52 条 (PFI 事業者による維持管理体制整備)

- 1 PFI 事業者は、市営住宅の維持管理の開始予定日の 1 か月前までに、自己の責任と費用負担において、維持管理業務に必要な能力を有する要員及び資機材を確保しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、前項に規定する要員及び資機材を確保し、新築住宅等を維持管理することが可能となったときは、その旨を市に通知するものとする。
- 3 PFI 事業者は、維持管理企業の従業員の中から、維持管理業務を行う担当者を選任し、維持管理業務の開始予定日の 1 か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。

#### 第 53 条 (市による維持管理体制の確認)

- 1 市は、前条第 2 項に規定する通知を受領した後、PFI 事業者が提出した維持管理体制に関する資料により、前条第 1 項に規定する PFI 事業者の維持管理体制の確認を行うものとする。
- 2 市は、前項の規定による確認の結果、PFI 事業者の維持管理体制が本契約、入札説明書等及び提案書に照らして不十分であることが判明したときは、当該内容を速やかに PFI 事業者に通知したうえで、PFI 事業者に対してその是正を求めることができ、PFI 事業者は自己の責任と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。
- 3 PFI 事業者は、前項の規定による是正要求に対して、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 4 市は、PFI 事業者が第 2 項の規定による是正の完了を報告後、再度の維持管理体制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、PFI 事業者の維持管理体制がなおも本契約、入札説明書等又は提案書に照らして不十分なときの取扱いは、第 2 項及び第 3 項の規定に準じるものとする。
- 5 市は、第 1 項の規定による確認を行い、かつ PFI 事業者が第 64 条 (維持管理業務に関して PFI 事業者が第三者に与えた損害) 第 2 項の規定による保険証券の写しを市に提出した場合には、PFI 事業者に速やかに維持管理体制確認書を交付するものとする。
- 6 PFI 事業者は、前項に規定する維持管理体制確認書が交付されない限り、維持管理業務は開始できないものとする。
- 7 市は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第 54 条 (作業従事者)

- 1 PFI 事業者は、維持管理業務を実施するに当たっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定しなければならない。
- 2 PFI 事業者は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し、作業着手の 1 か月前に市にその氏名及び資格を通知するとともに、当該資格を証明する書類の写しを提出しなければならない。
- 3 PFI 事業者は、作業従事者をして、入居者及び来訪者並びに近隣住民及び通行人に対して不

快感を与えないような服装及び態度で接するよう十分指導監督しなければならない。

- 4 PFI 事業者は、作業に当たっては、利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示するとともに、作業従事者をして作業服の胸に名札を付けさせなければならない。

#### 第 55 条（維持管理業務開始の遅延）

- 1 PFI 事業者は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理業務の開始が開始予定日より遅れた場合には、市に対して、年間の新築住宅等維持管理費に相当する金額につき遅延日数に応じて横浜市契約規則第 49 条に規定する割合で計算した額を違約金として支払うものとする。ただし、市は、被った損害額が当該違約金額を超過する場合には、かかる超過額を別途 PFI 事業者に請求することができるものとする。この場合において、市は、遅延日数分の PFI 事業者に対する対価の支払義務を負わないものとする。
- 2 市は、前項に規定する維持管理の遅延が自己の責めに帰すべき事由による場合には、PFI 事業者が負担した追加費用又は被った損害に相当する金額を合理的な範囲で負担するものとする。この場合において、PFI 事業者は、当該追加費用及び損害額の内訳及びこれを証する書類を添えて、市に請求するものとする。

#### 第 56 条（新築住宅等の維持管理計画書）

- 1 PFI 事業者は、新築住宅等について、入札説明書等に基づき、業務計画書及び年度業務計画書を、市と十分協議したうえで作成して市に提出し、維持管理期間の初年度においては維持管理業務を開始する予定日の 3 か月前までに、第 2 事業年度以後は毎事業年度の最初の日の 1 か月前までに、市の承諾を得なければならない。
- 2 PFI 事業者は、前項に規定する業務計画書及び年度業務計画書（以下「維持管理計画書」という。）を変更しようとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければならない。
- 3 PFI 事業者は、市が事業年度の途中で維持管理計画書の変更を請求した場合で、当該変更が第 52 条（PFI 事業者による維持管理体制整備）に規定する維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議するものとし、それ以外の場合には請求に応じて変更を行うものとする。
- 4 市は、自己の責めに帰すべき事由により、維持管理業務の内容を変更した場合には、当該変更によって PFI 事業者に生じた追加費用又は損害を、第 61 条（維持管理業務に係る対価の支払い）に規定する新築住宅等維持管理費とは別に、合理的な範囲内で負担しなければならない。
- 5 市と PFI 事業者は、市の責めに帰すべき事由により、新築住宅等が滅失又は毀損した場合には、十分に協議したうえで、維持管理計画書の内容について、必要な変更を行うものとする。
- 6 市は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第 57 条（第三者の使用）

- 1 維持管理業務は、PFI 事業者から維持管理企業に委託又は請け負わせ、維持管理業務に関する市の PFI 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は PFI 事業者又は維持管理企業（維持管

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者) に対して行えば足りるものとする。

2 PFI 事業者は、維持管理企業が維持管理業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と維持管理企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に市に届け出て、その承諾を得なければならない。

当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。

3 PFI 事業者は、前項の第三者が維持管理業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

4 第 2 項の規定による第三者への請負又は委託は、PFI 事業者の責任において行うものとし、維持管理業務に関して維持管理企業又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて PFI 事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI 事業者が責任を負うものとする。

#### 第 58 条 (作業中の事故防止等)

PFI 事業者は、業務に必要な諸法規を順守して事故防止に万全を期し、万一事故により入居者等又は作業従事者への被害若しくは器物の損傷が生じた場合には、迅速な救助、復旧等のために必要な措置を講じなければならない。

#### 第 59 条 (非常時及び緊急時の対応)

1 PFI 事業者は、事故や火災の発生等、非常及び緊急の場合には、関連業務の責任者又は作業従事者をして、速やかに現場に急行させ、適切に、異常箇所の修理復旧等の対策を講じさせなければならない。

2 市は、前項の対応が入札説明書等に規定する業務の範囲外である場合には、その追加費用を合理的な範囲で負担するものとする。ただし、PFI 事業者は、施設等の瑕疵、保守点検の不良、修繕更新の不足等、PFI 事業者の責に帰すべき事由による場合には、自ら負担しなければならない。

#### 第 60 条 (報告等)

1 PFI 事業者は、維持管理業務の各業務に関する各種記録、法定の各種届出及び許認可申請書類、各種点検及び保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

2 PFI 事業者は、維持管理業務に関し、毎月 10 日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、市に提出しなければならない。

なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と PFI 事業者が協議のうえで、定めるところによる。

3 PFI 事業者は、毎年 4 月 30 日限り、前年度における維持管理業務の業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、年間報告書に記載して、市に提出しなければならない。ただし、最終事業年度の報告時期について

は、市とPFI事業者が協議のうえで定める。

なお、年間報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市とPFI事業者が協議のうえで、定めるところによる。

4 PFI事業者は、前2項に定めるほか、市が求める場合には、随時、市に維持管理業務の業務内容及び結果を報告し、第1項に基づき保管されている記録等を提出しなければならない。

また、PFI事業者は、維持管理業務につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに市に報告しなければならない。

5 PFI事業者は、維持管理業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に市と協議しなければならない。ただし、緊急時等のやむを得ない場合には、事後速やかに実施した措置などを市に報告し、協議を行うものとする。

6 PFI事業者は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。

7 市は、本条の規定による報告又は報告書や記録等の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第61条（維持管理業務に係る対価及びその他の対価の支払い）

1 維持管理業務に係る対価は、年額●円とする（消費税、地方消費税相当額を含む）。ただし、市又はPFI事業者から請求のあった場合は、別紙6の「対価の支払い及び物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。

2 その他の対価は、年額●円とする（消費税、地方消費税相当額を含む）。ただし、市又はPFI事業者から請求のあった場合は、別紙6の「対価の支払い及び物価変動率による調整」に基づき調整した額を支払うものとする。

3 市は、PFI事業者から第60条（報告等）第3項に規定する年間報告書と同年分について市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に前2項の対価をPFI事業者に支払うものとする。

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

#### 第62条（市による新築住宅等維持管理業務の実施状況のモニタリング）

1 市は、PFI事業者の維持管理業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

(1) 第60条（報告等）第2項から第3項に規定する報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の確認。

(2) 市職員による定期及び随時の現地確認。

2 市は、前項による市のモニタリングの結果、PFI事業者の提供する維持管理業務の水準が、本契約、入札説明書等及び提案書に定める水準を充足していないことが判明したときは、市は判明した事項を明らかにし、その是正を期間を定めてPFI事業者に求めることができるものとする。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。

3 PFI事業者は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認め

られる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。

- 4 市は、PFI 事業者が第 2 項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、維持管理業務の水準がなおも本契約、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ときの取扱いは、第 2 項及び第 3 項の規定に準じるものとする。
- 5 市は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第 63 条（維持管理業務の終了時等の対応）

- 1 PFI 事業者は、維持管理期間が終了したときは、その事由の如何にかかわらず、自己の費用負担において、市へ第 60 条（報告等）に規定する本施設の設備点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、その他必要な資料を提供するものとする。  
また、維持管理業務の引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。
- 2 市及び PFI 事業者は、維持管理期間終了の 1 年前から、維持管理期間終了時において新築住宅等が要求水準書第 5、要求水準書別紙 3 及び、維持管理計画書に規定する引渡水準を満たすようにするために必要な修繕及び補修の具体的な方法及びその実施時期等について協議するものとする。

#### 第 64 条（維持管理業務に関して PFI 事業者が第三者に与えた損害）

- 1 PFI 事業者は、維持管理業務の実施に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 PFI 事業者は、自ら又は維持管理企業をして、前項の損害賠償を賄うため、維持管理業務の開始予定日の 1 か月前までに、自己の費用負担において、別紙 9 に規定する保険に加入し、市に対して当該保険証券を提示したうえで、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを提出しなければならない。

## 第 9 章 余剰地の活用

#### 第 65 条（余剰地の活用）

- 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い、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用を行うものとする。
- 2 余剰地活用業務企業は、余剰地活用業務企業の従業員の中から、余剰地の活用を行う担当者を選任し、業務に着手する 1 か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。
- 3 余剰地の対価又は地代は、余剰地活用業務企業の提案内容を踏まえて市が取得する不動産鑑定評価書を用いて横浜市財産評価審議会に諮問して得られた答申額をもとに決定する（価格時点は、当該契約締結予定日を踏まえて市が改めて決定する。）。市と余剰地活用業務企業は、答申額を踏まえ、契約締結の可否について協議を行うことができる。

#### 第 66 条（余剰地の譲渡等）

- 1 市は、余剰地について、既存住宅等の解体が完了し、普通財産への変更手続完了後、余剰地活用業務企業に対して、前条第 3 項に従って市が定めた対価の支払と引き換えに余剰地を譲り渡す（以下「本件売買」という。）又は前条第 3 項に従って市が定めた地代の支払を約して定期借地権を設定した上で貸し渡す（以下「本件定期賃貸借」という。）ものとする。
- 2 市と余剰地活用業務企業は、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。
- 3 本条各項に違反した場合には、市から余剰地を取得する場合は 110,000,000 円を、市から余剰地を借地する場合は 40,000,000 円を違約金として市に支払わなければならない。
- 4 前項の違約金は、第 76 条（余剰地活用事業に係る損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

#### 第 67 条（所有権の移転）

- 1 市は、余剰地について売買契約を締結した場合、余剰地の所有権を、余剰地活用業務企業が前条の規定に従って余剰地の対価を納入したときに、余剰地活用業務企業に移転させるものとする。
- 2 前項の規定により所有権が移転したとき又は本件定期賃貸借が開始したときに、市から余剰地活用業務企業に余剰地の引渡しがあったものとする。

#### 第 68 条（所有権移転の登記）

市は、前条第 1 項の規定による余剰地の所有権移転後において、速やかに当該所有権移転の登記及び第 71 条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を余剰地活用業務企業の費用負担で囑託するものとし、余剰地活用業務企業はこれに必要となる書類等をあらかじめ市に提出するものとする。

#### 第 69 条（余剰地の瑕疵）

- 1 余剰地活用業務企業は、本契約の締結後において、余剰地に地下埋設物（通常想定される土地の利用の妨げとなる物で、地下に存するものをいう。以下同じ。）や土壌汚染があることを発見したときは、直ちに市に報告しなければならない。
- 2 余剰地活用業務企業は、前項の規定による報告後遅滞なく、地下埋設物や土壌汚染への対応について、これに要する費用の見積り額及びその内訳並びにこれらを証する書類を添えて、市に提出しなければならない。

- 3 市は、前項の規定による対応の内容が妥当と認めるときは、これに基づき対応していくことについて承諾し、前項の費用（文化財保護法による埋蔵文化財の調査に要する費用を除く。）を、余剰地の所有権移転後1年以内に限り、合理的な範囲内で負担するものとする。

#### 第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。
- 2 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用を実施するために必要な一切の方法を、自己の責任において定めるものとする。
- 3 余剰地活用業務企業は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 4 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。
- 5 余剰地活用業務企業は、民間施設等が、本契約、入札説明書等、提案書に従って整備されることを市が確認するまで、余剰地につき地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利の設定、並びに売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、市に事前承諾を得た場合を除く。
- 6 余剰地活用業務企業は、第71条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）第4項の買戻し特約の解除前に、余剰地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に市の承諾を得なければならない。
- 7 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 8 余剰地活用業務企業は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策及び建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 9 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用に当たっては、新築住宅等の整備や新築住宅等の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 10 余剰地活用業務企業は、本条各項に違反し、市が期間を定めて改善を求めたにもかかわらず十分な改善がなされなかったときは、市から余剰地を取得する場合は110,000,000円を、市から余剰地を借地する場合は40,000,000円を違約金として市に支払わなければならない。
- 11 前項の違約金は、第76条（余剰地活用事業に係る損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

#### 第 71 条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）

- 1 市は、PFI 事業者が第 86 条（市による契約解除）に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第 65 条（余剰地の活用）第 3 項に定める余剰地の対価をもって、余剰地活用業務企業から余剰地を買い戻すこと又は本件定期賃貸借の解除ができるものとする。
- 2 PFI 事業者は、前項に規定する場合において、市が特に認める場合を除き、余剰地を更地の状態にして、市に引き渡さなければならない。この場合において、PFI 事業者は、自己が負担した本契約の費用や余剰地の活用に支出した費用等、一切の費用を市に請求することができないものとする。
- 3 市は、第 1 項に規定する場合において、あらかじめ第 65 条（余剰地の活用）第 3 項に規定する余剰地の対価から、第 70 条（民間施設の整備等）第 10 項に定める違約金及び第 76 条（余剰地活用事業に係る損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができるものとする。
- 4 市と余剰地活用業務企業は、本件売買を行う場合、余剰地について、所有権移転登記と同時に、別紙 13「土地売買契約書」に規定する市の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。

なお、買戻しの期間は、市から余剰地活用業務企業へ所有権が移転した日から 10 年間とする。

- 5 市は、民間施設等が完成し、本契約、入札説明書等及び提案書に従って整備されたことを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、市が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。
- 6 余剰地活用業務企業は、前 2 項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。
- 7 市は、余剰地活用業務企業との間で余剰地に関する売買契約又は定期借地契約を締結するまでに、PFI 事業者が第 86 条（市による契約解除）に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、余剰地活用業務企業との間で売買契約又は定期借地契約を締結しないことができる。かかる場合、余剰地活用業務企業は売買契約又は定期借地契約を締結しないことによる損害賠償を市に対して請求することはできない。
- 8 市は、余剰地活用業務企業との間で余剰地に関する売買契約を締結した後、市から余剰地活用業務企業への余剰地の引渡しをするまでに、PFI 事業者が第 86 条（市による契約解除）に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、余剰地活用業務企業との間で売買契約を解除することができる。かかる場合、余剰地活用業務企業は売買契約を市が解除したことによる損害賠償を市に対して請求することはできない。

#### 第 72 条（第三者の使用）

- 1 余剰地活用業務企業が、余剰地の活用を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。

- 2 余剰地活用業務企業は、前項に規定する第三者が余剰地の活用の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 3 第2項に規定する第三者への請負又は委託は、余剰地活用業務企業の責任において行うものとし、第三者の責めに帰すべき事由は、すべて余剰地活用業務企業の責めに帰すべき事由とみなして、余剰地活用業務企業が責任を負うものとする。

#### 第73条（報告等）

- 1 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 2 余剰地活用業務企業は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、市に提出しなければならない。

なお、月次報告書の具体的内容については、本契約を締結後、市と余剰地活用業務企業が協議のうえで、定めるところによる。

- 3 余剰地活用業務企業は、前項に定めるほか、市から要求があるときは、余剰地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて余剰地及び民間施設等の利用状況、整備状況等を市に報告しなければならない。

また、余剰地活用業務企業は、余剰地の活用の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、市に自発的に報告しなければならない。

- 4 余剰地活用業務企業は、余剰地の活用の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に市と協議しなければならない。
- 5 余剰地活用業務企業は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 6 余剰地活用業務企業は、本条に定める余剰地活用業務企業の義務のいずれかに違反し、市が期間を定めて改善を求めたにもかかわらず十分に改善しなかったときは、市から余剰地を取得する場合は110,000,000円を、市から余剰地を借地する場合は40,000,000円を違約金として市に支払わなければならない。
- 7 前項の違約金は、第76条（余剰地活用事業に係る損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 8 市は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第74条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）

- 1 市は、余剰地活用業務企業の余剰地の活用の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
  - (1) 第73条（報告等）第2項に規定する月次報告書並びに同条第3項に規定する報告内容及び提出記録等の確認。
  - (2) 市による定期及び随時の実地確認。
- 2 市は、前項による市のモニタリングの結果、余剰地活用業務企業の提供する余剰地の活用の

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、その是正期間を定めて余剰地活用業務企業に是正を求めることが出来るものとする。この場合において、余剰地活用業務企業は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

- 3 余剰地活用業務企業は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 4 市は、余剰地活用業務企業が第2項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、余剰地の活用の水準がなおも本契約、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、市が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、余剰地活用業務企業に対して、余剰地の活用の全部又は一部の終了を命じることができる。
- 5 市は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第75条（余剰地の活用に関して余剰地活用業務企業が第三者に与えた損害）

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

#### 第76条（余剰地活用事業に係る損害賠償）

- 1 余剰地活用業務企業は、市が第71条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合において、市が損害を被ったときは、第70条（民間施設の整備等）第10項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、市が被った損害から同違約金のうち支払済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。
- 2 余剰地活用業務企業は、市が第71条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合、又は第86条（市による契約解除）の規定に従って本契約の本件売買に関する部分について解除をした場合には、第66条（余剰地の譲渡）の規定に従って余剰地活用業務企業が余剰地の所有権移転及び引渡しを受けた日から第71条（売買契約又は定期借地契約の不締結及び買戻し特約）第2項に規定する義務を完全に履行して余剰地を市に返還する日までの期間に応じて、余剰地の対価に年利14.6%の割合により計算（1年を365日として日割り計算。ただし、余剰地の所有権移転及び引渡しを受けた日から1か月を経過する日までの期間については7.3%。）した使用料相当額を損害金として市に支払わなければならない。

#### 第77条（変更等承諾手続）

市は、余剰地活用業務企業の要請があり、余剰地の活用の円滑な実施のためにやむを得ないと認める場合には、第三者を新たな余剰地活用業務企業として追加的に本契約の当事者とすることを認めることができる。

## 第 10 章 不可抗力及び法令変更

### 第 78 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 事業者へ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 79 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及び引渡し日、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 事業者へ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 80 条（不可抗力による解除）

- 1 本契約の締結後、不可抗力により本事業の各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又は維持管理業務について、市は、PFI 事業者が既に履行した入居者移転支援業務又は維持管理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 条による完工確認書の交付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（新築住宅等完成後の対応）による完工確認書の交付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 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 88 条（契約解除に際しての措置）の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者を支払えば足りるものとする。
- 5 第 1 項により本契約が解除される場合、余剰地活用業務については次の各号に規定するとおりとする。
  - (1) 余剰地活用業務については継続履行が可能な場合には、第 1 項による解除の効果は余剰地活用業務には及ばず、本契約は余剰地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。
  - (2) 余剰地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第 1 項による解除の効果は余剰地活用業務にも及び、本契約は終了する。
- 6 市から余剰地活用業務企業への余剰地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、市は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった余剰地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、市又は PFI 事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。
- 7 市から余剰地活用業務企業への余剰地の引渡し後、余剰地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害は余剰地活用業務企業が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

#### 第 81 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。) 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（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、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（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（法令変更）とみなす。

#### 第82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の新築住宅等の整備完了日、新築住宅等の所有権移転及び引渡し日、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事業者へ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83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80条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。
- 3 法令変更により余剰地活用業務の継続が不能となった場合については、第80条（不可抗力による解除）第6項を準用する。

## 第 11 章 事業期間及び契約の終了

### 第 84 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、入居者移転支援業務及び維持管理業務並びに第 74 条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）に従って市が行うモニタリングが終了するまでとする。

### 第 85 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 86 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、入居者移転支援業務、維持管理業務又は余剰地活用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 89 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
  - (1) 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。
  - (2) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 5 の新築住宅等の整備完了の日より 3 か月以内に新築住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
  - (3) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、新築住宅等の工事が 30 日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
  - (4) その他、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、入居者移転支援業務、維持管理業務又は余剰地活用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 89 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
  - (1) 別紙 5 の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、30 日以上期間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
  - (2) 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は市営住宅等整備用地の形質を変更したとき。
  - (3) 前 2 号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 市は、PFI 事業者又は構成企業が、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、維持管理業務又は余剰地活用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 89 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項（同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
- (4) 刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは同法第 198 条又は独占禁止法第 78 条第 1 項第 1 号若しくは同条第 2 項（ただし、同条第 1 項第 1 号に係るものに限る。）の規定による罪により刑事訴訟法（昭和 23 年法律第 131 号）第 247 条の規定に基づく公訴を提起されたとき（構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると認められたとき。

4 市は、警察本部からの通知に基づき、PFI 事業者又は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、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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様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。
- (5) 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らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (6) 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 事業者又は構成企業に対して当該契約の解除を求め、PFI 事業者又は構成企業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、構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実

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

- 6 市は、PFI 事業者又は構成企業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、PFI 事業者及び本条の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。
- 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ない。また、併せてPFI 事業者は市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに市に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、市は解除後、工事中の新築住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により市が譲り受けを求めた場合には、PFI 事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額から第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条第15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)、(1)、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又は余剰地活用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 89 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

#### 第 87 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 88 条（契約解除に際しての措置）

- 1 第 85 条（市による任意解除）又は第 87 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、市は、PFI 事業者がすでに履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うとともに、余剰地活用業務企業が余剰地に建設する民間施設等の出来形に相当する額を支払うものとするが、そ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、市が PFI 事業者に第 89 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。
- 2 PFI 事業者は、市が前項の対価を支払った場合には、建設中の新築住宅等及び前項に規定する民間施設等の出来形の所有権を市に移転するものとする。
- 3 PFI 事業者は、第 1 項の対価全額の支払を受けた場合には、市へ別紙 11 に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、PFI 事業者は、市が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。
- 4 PFI 事業者は、第 85 条（市による任意解除）又は第 87 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除された場合には、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（第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。

#### 第 88 条の 2（市による引渡水準の確認）

- 1 市は、新築住宅等について、事業期間の途中で本契約が終了した場合には当該契約終了の日から 1 か月以内の市が指定する日、それ以外の場合には別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日前 1 か月間の範囲内で市の指定する日に、別紙 12 に記載する事項について引渡水準の確認を実施するものとする。
- 2 市は、引渡水準の確認の結果、新築住宅等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、又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときは、市は判明した事項の具体的内容を明らかにし、その是正を期間を定めて PFI 事業者を求めることができるものとする。

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。

- 3 PFI 事業者は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 4 市は、PFI 事業者が第 2 項の規定による是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再度の確認を行うものとする。この場合において、当該再確認の結果、新築住宅等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、又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときの取扱いは、第 2 項及び第 3 項の規定に準じるものとする。
- 5 PFI 事業者は、機器等の試運転等を市による新築住宅等の引渡水準の確認前に行い、その報告書を市に提出するものとする。
- 6 PFI 事業者は、前項の規定による試運転とは別に、市へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。
- 7 市は、本条の規定による確認又は報告若しくは報告書の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

#### 第 88 条の 3（市による引渡水準確認書の交付）

- 1 市は、前条第 1 項の規定による新築住宅等の引渡水準確認又は前条第 4 項に定める再確認を行い、前条第 2 項の規定（前条第 4 項で準用される場合を含む。）による是正を求めない場合又は前条第 3 項の規定（前条第 4 項で準用される場合を含む。）によって是正要求を撤回した場合には、14 日以内に PFI 事業者へ新築住宅等の引渡水準確認書を交付する。
- 2 市は、前項に規定する引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 3 PFI 事業者は、引渡水準確認書の交付を受けるのと引き換えに、市が求める、新築住宅等の維持管理及び入居者の移転支援に関する保管資料等を市に引き渡すものとする。

#### 第 88 条の 4（所有権移転及び引渡し）

- 1 PFI 事業者は、別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日に、市への無償貸付の終了に伴って、市から新築住宅等を現状有姿のまま返還を受け、第 88 条の 2（市による引渡水準の確認）所定の手続を経て引渡水準確認書の交付を受けたうえで、市へ新築住宅等の所有権を移転し、引き渡すものとする。
- 2 PFI 事業者は、市から引渡水準確認書の交付を受けない限り、新築住宅等の所有権移転及び引渡しを行うことができないものとする。
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、維持管理期間の途中で本契約が終了した場合には、PFI 事業者は、直ちに市から新築住宅等を現状有姿のまま返還を受け、そのまま市へ新築住宅等の所有権を移転し、引き渡すものとする。
- 4 新築住宅等の所有権移転登記手続き（仮登記を本登記にする手続き）は、市が行う。この場合において、PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転及び引渡しに際して、当該登記に必要な書類を市に交付しなければならない。

#### 第 88 条の 5（新築住宅等の所有権移転及び引渡し遅延に対する損害金）

- 1 新築住宅等の所有権移転及び引渡し、PFI 事業者の事由により別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日より遅れた場合には、PFI 事業者は市に対して、市営住宅等整備業務費から割賦支払分に対する割賦金利を控除した金額につき遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額の約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 2 市は、第 88 条の 4（所有権移転及び引渡し）の規定による新築住宅等の所有権移転及び引渡し、市の責めに帰すべき事由により別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日より遅れた場合には、PFI 事業者に対して、当該遅延に伴い PFI 事業者が負担した追加費用に相当する額を、合理的な範囲で第 45 条（市営住宅等整備業務費の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。
- 3 市と PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転及び引渡し、不可抗力により別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い市又は PFI 事業者が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、PFI 事業者は新築住宅等維持管理費総額の 1 %相当額（維持管理期間中に不可抗力により PFI 事業者が負担した増加費用及び損害があった場合には、これを控除した金額とする。）を負担し、市はその余を負担するものとする。
- 4 市と PFI 事業者は、新築住宅等の所有権移転及び引渡し、法令変更により別紙 5 記載の新築住宅等の維持管理の終了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い市又は PFI 事業者が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、本事業のうち新築住宅等の整備に直接関係する法令変更の場合には市が、それ以外の法令変更の場合には PFI 事業者が負担するものとする。

#### 第 88 条の 6（所有権移転及び引渡し後の契約不適合責任）

市は、第 88 条の 4（所有権移転及び引渡し）の規定による新築住宅等の所有権移転及び引渡しの日から 2 年以内に、新築住宅等に引渡水準を下回る契約不適合が発見された場合には、PFI 事業者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し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。ただし、当該契約不適合が、PFI 事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、市が請求を行うことができる期間は 10 年とする。

#### 第 88 条の 7（契約解除に際しての措置）

- 1 第 85 条（市による任意解除）又は第 87 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、工事中新築住宅等の出来形の所有権は市に移転するものとする。
- 3 第 1 項の PFI 事業者が既に履行した債務に相当する対価全額の支払いを受けた場合、PFI 事

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

- 4 PFI 事業者は、第 85 条（市による任意解除）から第 87 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 89 条（契約解除に伴う損害賠償）

- 1 PFI 事業者は、第 86 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、市営住宅等整備業務費から第 47 条（部分払）及び第 47 条の 2（部分引渡し）に掲げる額を除いた額の 10%、維持管理期間においては維持管理業務に係る対価（年額）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 事業者へ損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第 86 条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の新築住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は市の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 3 第 85 条（市による任意解除）又は第 87 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 90 条（モニタリングの実施）

- 1 市と PFI 事業者は、第 10 条（関係者協議会）に規定する関係者協議会において、モニタリング基本計画に基づきモニタリング実施要領（以下、単に「モニタリング実施要領」という。）を作成するものとする。
- 2 市は、モニタリング実施要領に従い、PFI 事業者に対してモニタリング及び業務水準の未達成等に係る改善措置の要求を通知する。
- 3 PFI 事業者は、モニタリング実施要領に従い、要求水準等を満たしていることについてセルフモニタリングを行い、市へ報告等を行うものとする。また、PFI 事業者は、市によるモニタリングの実施に協力するものとし、改善措置要求があった事項について、改善措置を行う。
- 4 市は、前項の改善の措置を通知しても、要求水準が達成されないことが明らかになった場合は、市は当該部分の業務の対価を減額できるものとする。
- 5 市は、モニタリングの実施を理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

## 第 12 章 契約保証金等

#### 第 91 条（契約保証金等）

- 1 PFI 事業者は、市営住宅等整備業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。

- (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、設計企業及び建設企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第 89 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出する。質権の設定の費用は PFI 事業者が負担する。
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第 4 項において「保証の額」という。）は、市営住宅等整備業務費のうち調査業務、設計業務、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の 10%以上とし、有効期間は第 28 条（市による完工確認書等の交付）による完工確認書の交付日までとする。
  - 3 第 1 項の規定により、PFI 事業者が同項第 2 号又は第 3 号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第 4 号、第 5 号又は第 6 号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
  - 4 契約金額の増額又は減額変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の 10%に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、PFI 事業者は、保証の額の減額を請求することができる。
  - 5 第 1 項の規定により、PFI 事業者が納付した契約保証金又は契約保証金に代わり提供した担保は、本契約により PFI 事業者に発生する違約金に充当する事ができるものとする。

## 第 13 章 雑則

### 第 92 条（市内企業への発注）

- 1 PFI 事業者は、構成企業（余剰地活用業務企業を除く）をして、横浜市内に本店がある業者（以下「市内企業」という。）に対し、提案書に定めた発注予定額を超える額の発注をさせなければならない。
- 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 事業者に対し是正を求める。
- 4 市は、是正要求によっても改善が見込まれないときは再度是正を求め、これによっても是正が見込まれない場合は、PFI 事業者に対し、PFI 事業者が提案した市内企業への発注予定額から、PFI 事業者が実際に市内企業へ発注した金額を控除した金額と同額の違約金を支払うよう求めることができるものとする。ただし、PFI 事業者が是正できないことについてやむを得ない事由がある場合、市及び PFI 事業者において協議を行ったうえで、市は、PFI 事業者の事情

を考慮した上で、違約金の額、提案内容の変更、実施の可否、その他関連する事項を決定するものとする。

- 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 86 条（市による契約解除）に定める本契約の解除事由に該当しないことを確認し、本条以外の契約に影響を及ぼさないものとする。

#### 第 93 条（特許権等の使用）

PFI 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、市が工事材料、施工方法等を指定した場合において、かつ、PFI 事業者及び構成企業が当該工事材料、施工方法等が特許権等の対象であることを、過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

#### 第 94 条（契約上の地位の譲渡）

- 1 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。
- 2 PFI 事業者は、工事目的物並びに工事材料（工場製品を含む。以下同じ。）のうち第 47 条（部分払）第 3 項及び第 5 項の規定による部分払のための確認を受けたものを第三者に譲渡し、貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、市の承諾を得た場合は、この限りでない。

#### 第 95 条（延滞利息）

本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

#### 第 96 条（秘密保持）

- 1 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、構成企業、自己又は構成企業の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩したり、秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。
- 2 市及び PFI 事業者は、構成企業、自己又は構成企業の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

#### 第 97 条（個人情報取扱）

PFI 事業者は、本契約による業務を行うための個人情報の取扱に当たり、個人情報保護法

(平成 15 年法律第 57 号)、神奈川県個人情報保護条例 (平成 2 年神奈川県条例第 6 号)、横浜市個人情報の保護に関する条例 (令和 4 年横浜市条例第 38 号) 及び別紙 13 に定めるところにより、必要な措置を講じ、これを遵守し、構成企業、及び構成企業からの下請その他により本事業に係る企業等に遵守させなければならない。

#### 第 98 条 (請求、通知等の様式その他)

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

#### 第 99 条 (提案書の著作権)

提案書の著作権は PFI 事業者に帰属するものとするが、市は、必要と認める場合は、PFI 事業者の承諾がある場合にのみ提案書の全部又は一部を、無償で利用できるものとする。また、本事業に関して PFI 事業者から市に提出された提案書その他の書類は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例 (平成 12 年横浜市条例第 1 号) に基づく情報公開請求の対象となり、公開又は非公開の決定に当たり、市は同条例に従い、PFI 事業者に対し意見書提出の機会を与えるなどした上で、公開又は非公開を決定するものとする。

#### 第 100 条 (その他必要な事項)

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

#### 第 101 条 (暴力団等からの不当介入の排除)

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

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

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

#### 第102条（PFI事業者による事実の表明及び保証等）

- 1 PFI事業者は、市に対して、本契約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) PFI事業者が、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、本契約を締結し、及び本契約の規定に基づく義務を履行する権限及び権利を有していること
  - (2) PFI事業者による本契約の締結及び履行は、PFI事業者の目的の範囲内の行為であり、PFI事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及びPFI事業者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) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行がPFI事業者に適用のある法令に違反せず、PFI事業者が当事者であり、若しくはPFI事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又はPFI事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと
  - (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力あるPFI事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能なPFI事業者の債務が生じること
  - (5) PFI事業者の資本金は●万円であること
- 2 PFI事業者は、特別目的会社であることに鑑み、本契約及び入札説明書等によりPFI事業者が行うべきものとされている事業の他は、本事業と直接関係のない事業を一切行わない（自ら行う場合と第三者への委託等により間接的に行う場合とを問わない。）ことを、市に対して誓約する。
- 3 PFI事業者は、取締役会による株式譲渡の承認をPFI事業者の株主から請求されたときは、当該譲渡につき市の承諾が得られていることを自ら市に確認するものとし、かかる確認を行った後でなければ当該譲渡を承諾しないことを、市に対して誓約する。

#### 第103条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

#### 第104条（管轄裁判所）

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

#### 第105条（定めのない事項）

本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、第10条（関係者協議会）第2項に基づき、市、PFI事業者及び余剰地活用業務企業は、関係者協議会において誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。

## 別紙1 PFI事業者が実施する事業範囲

PFI事業者が、本事業において特定事業として実施する業務範囲は、次の1から3のとおりである。また、余剰地活用業務企業が、実施する付帯事業の業務範囲は、次の4のとおりである。

### 1 市営住宅等整備業務

PFI事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、新築住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

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

## 2 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、本契約の締結時点において、市営野庭住宅（J 街区）に居住する入居者が仮移転先や新築住宅へ移転するにあたり、次の業務を行う。

- (1) 移転計画業務
- (2) 仮移転支援業務（住替え移転支援業務、退去支援業務を含む）
- (3) 本移転支援業務
- (4) 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
- (5) 会計実地検査の支援業務
- (6) 入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

## 3 維持管理業務

PFI 事業者は、事業期間に渡り新築住宅等の適切な維持管理を行い、市に引き渡す。

- (1) 給水施設点検業務
- (2) エレベーター保守点検業務
- (3) 消防設備定期点検業務
- (4) 建築基準法法令点検業務
- (5) 遊具点検業務
- (6) 遊水池施設保守点検業務
- (7) 自家用電気工作物保守点検業務
- (8) 維持管理業務を実施する上で必要な関連業務

## 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。

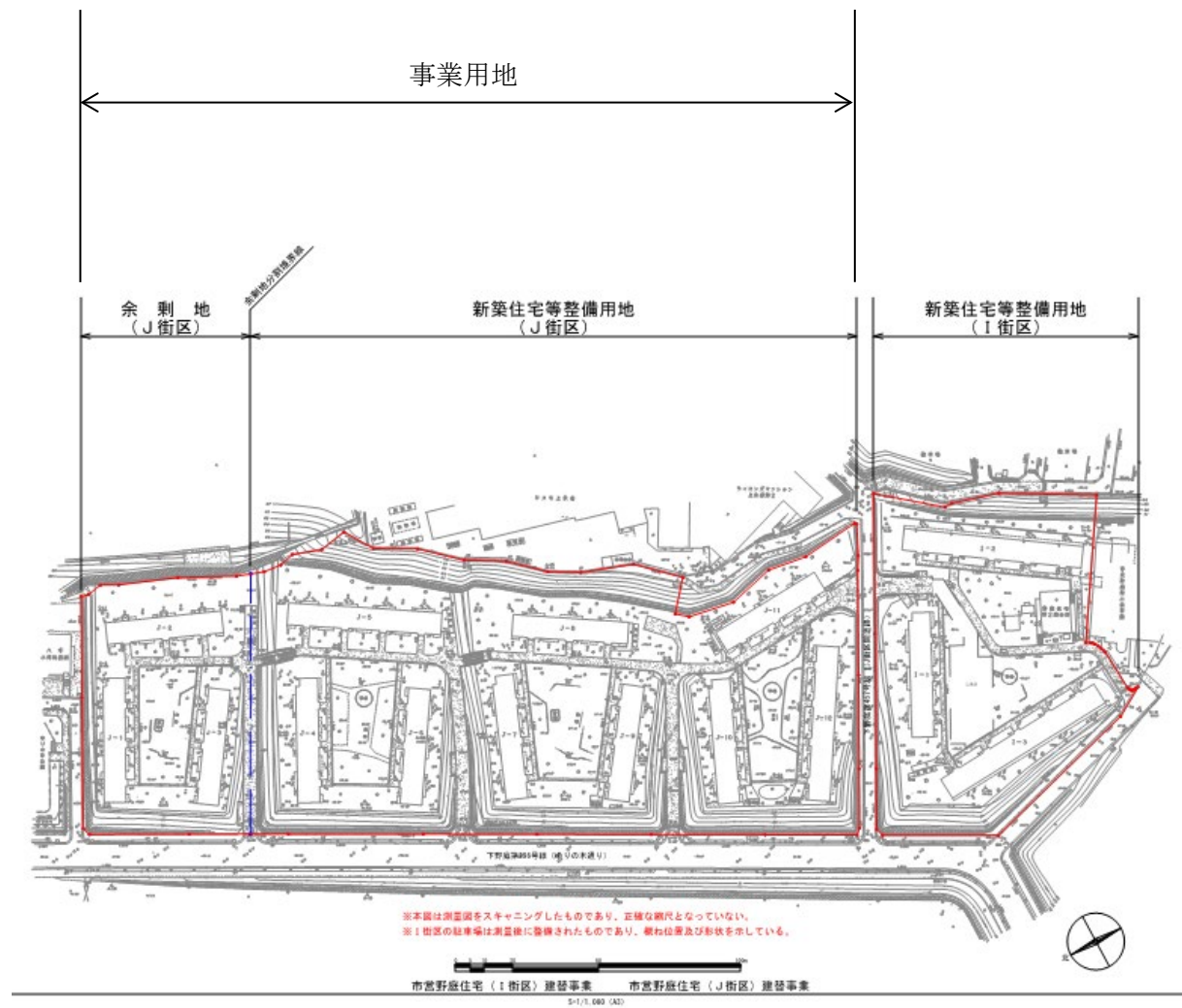
別紙2 提案書

様式	書類名称
1	現地見学会に関する提出書類
1-1	現地見学会参加申込書
2	入札説明書等に関する質問の提出書類
2-1	入札説明書に関する質問書
2-2	要求水準書に関する質問書
2-3	モニタリング基本計画に関する質問書
2-4	落札者決定基準に関する質問書
2-5	様式集に関する質問書
2-6	基本協定書（案）に関する質問書
2-7	事業契約書（案）に関する質問書
2-8	土地売買契約書（案）に関する質問書
2-9	定期借地権設定契約書（案）に関する質問書
3	入札参加資格確認書類に関する提出書類
3-1	入札参加資格確認審査の確認書
3-2	入札参加表明書
3-3	入札参加者の企業構成表
3-4	委任状
3-5	入札参加資格確認申請書
3-6	資格申請書（設計業務）
3-7	資格申告書（建設業務）
3-8	資格申告書（工事監理業務）
3-9	資格申告書（入居者移転支援業務）
3-10	資格申告書（維持管理業務）
3-11	資格申告書（余剰地活用業務）
3-12	本業務を実施する上で必要な資格等に関する確認書
3-13	添付書類提出確認書
4	入札辞退時等に関する提出書類
4-1	入札辞退届
4-2	審査結果等に関する理由説明の要求書
5	入札書類に関する提出書類
5-1	入札書
5-2	入札価格内訳書
5-3	委任状（復代理人が入札する場合）
5-4	入札説明書等に関する誓約書
5-5	入札及び提案書類の確認書
6	入札価格の内訳に関する提出書類
6-1	入札価格の内訳に関する書類（表紙）
6-2	施設整備の対価（サービス対価A-1）支払表
6-3	施設整備の対価（サービス対価A-2及びA-3）支払表
6-4	仮移転支援業務の対価（サービス対価B-1）支払表
6-5	本移転支援業務の対価（サービス対価B-2）支払表
6-6	維持管理業務の対価（サービス対価C）支払表
6-7	その他の対価（サービス対価D）支払表
6-8	投資計画及び資金調達計画書
7	基礎審査に関する提出書類
7-1	要求水準チェックリスト
7-2	住宅性能評価の等級に関する確認書
8	業務提案書類に関する提出書類
8-1	業務提案書（表紙）
8-2	本事業の実施に向けた基本方針

様式	書類名称
8-3-1	本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項 (1) PFI事業の実施体制
8-3-2	本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項 (2) 資金計画及び事業収支計画
8-3-3	本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項 (3) 地域経済への貢献
8-4-1	市営住宅整備業務に関する事項 (1) 野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新
8-4-2	市営住宅整備業務に関する事項 (2) 高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成
8-4-3	市営住宅整備業務に関する事項 (3) 多世代が住まい、交流できる場・仕掛けによるミクストコミュニティの実現
8-4-4	市営住宅整備業務に関する事項 s (4) サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組
8-4-5	市営住宅整備業務に関する事項 (5) ライフサイクルコストの縮減
8-4-6	市営住宅整備業務に関する事項 (6) 建築・配置計画
8-4-7	市営住宅整備業務に関する事項 (7) 施工計画・安全対策
8-5-1	入居者移転支援業務に関する事項 (1) 業務への取組方針
8-5-2	入居者移転支援業務に関する事項 (2) 入居者移転支援計画
8-6-1	維持管理業務に関する事項 (1) 業務への取組方針
8-6-2	維持管理業務に関する事項 (2) 維持管理計画
8-7-1	余剰地活用業務に関する事項 (1) 業務への取組方針
8-7-2	余剰地活用業務に関する事項 (2) 余剰地活用計画
8-7-3	余剰地活用業務に関する事項 (3) サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組
9	設計建設図面
9-1	設計建設図面集 (表紙)
9-2	提案図面一覧表
9-3	コンセプト図
9-4	外観透視図 (鳥瞰)
9-5	外観透視図 (目線)
9-6	面積表
9-7	内外部仕上表
9-8	全体配置図
9-9	新築住宅平面図
9-10	新築住宅立面図
9-11	新築住宅断面図
9-12	住戸平面図
9-13	集会所平面図
9-14	日影図
9-15	造成及び擁壁計画図
9-16	余剰地活用計画図
9-17	事業実施工程表
9-18	工事計画図
10	事業提案書の概要

様式	書類名称
10-1	事業提案書の概要（公表用）

別紙3 事業用地



#### 別紙4 新築住宅の付帯施設等

- ・ 住宅内通路
- ・ 駐車場
- ・ 自転車置場
- ・ 集会所
- ・ 児童遊園
- ・ ごみ集積所
- ・ 緑化
- ・ 受水槽・機械室等

## 別紙5 事業日程

契約締結時には、提案内容に応じて下記等を記載する。

本契約締結	令和●年●月
基本計画着手日	令和●年●月
仮移転の完了	令和●年●月
（仮移転支援業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで）
既存住宅等の解体撤去着工日（本件工事着工日）	令和●年●月
余剰地の所有権移転及び引渡し又は定期借地権設定可能日	令和●年●月
本移転説明会実施予定日	令和●年●月
新築住宅等の整備完了日	令和●年●月
本移転の完了（本移転終了期限）	令和●年●月
（本移転期間	令和●年●月から令和●年●月まで）
新築住宅等の維持管理終了日	令和●年●月
新築住宅等の所有権移転・引渡し日	令和●年●月
余剰地活用事業における施設等の完成	令和●年●月
余剰地活用事業における施設等の供用開始	令和●年●月
（業務別実施期間）	（着手期限から終了期限まで）
設計業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで
建設業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで
施工監理業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで
移転支援業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで
維持管理業務期間	令和●年●月から令和●年●月まで

（ただし、新築住宅等の整備完了時期が予定より早まり、維持管理業務の開始が早まった場合は、維持管理・運営期間の完了日は、市による新築住宅等の完工確認日を含む年度の末日から10年後とします。）

別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整

1 サービス対価の支払い

市は、事業契約に定めるところにより、事業期間終了までの間、PFI 事業者に対し、PFI 事業のサービス対価を支払う。

(1) サービス対価の構成

サービス対価は、PFI 事業の設計・建設の対価、入居者移転支援業務の対価、維持管理の対価及びその他の対価から構成される。

支払い項目	対象施設	サービス対価の算定対象
<b>■市営住宅等整備業務費</b>		
・一括支払施設整備費 (サービス対価A-1)	新築住宅	市営住宅等整備業務の対価の内、市が国庫補助金を活用する業務の費用(水道利用加入金及び給水装置工事に関わる手数料、造成等工事費、無電柱化工事費、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金、SPC管理費を含まない。)の100分の45の部分
・割賦支払施設整備費(割賦元本) (サービス対価A-2)	新築住宅	市営住宅等整備業務の対価の内、上記のサービス対価A-1以外の部分(割賦金利を除く)
・割賦支払施設整備費(割賦金利) (サービス対価A-3)	新築住宅	A-2部分に対する割賦金利
<b>■入居者移転支援業務費等</b>		
・仮移転に係る対価 (サービス対価B-1)	新築住宅	入居者移転支援業務費等の内、仮移転支援業務費、仮移転実費(引っ越しサービス費、仮移転先修繕費)
・本移転に係る対価 (サービス対価B-2)	新築住宅	入居者移転支援業務費等の内、本移転支援業務費、本移転実費(引っ越しサービス費)
<b>■維持管理業務に係る対価</b>		
・維持管理に係る対価 (サービス対価C)	新築住宅	維持管理業務
<b>■その他の対価</b>		
・その他の対価 (サービス対価D)	新築住宅	維持管理業務期間中のSPCの運営経費等 PFI事業者が負担する固定資産税及び都市計画税

## (2) サービスの対価の支払方法

### ア 一括支払施設整備費（サービス対価A-1）

#### (ア) 支払方法

市は、毎年度末、市が国庫補助金を活用する業務における新築住宅等に係る出来高を確認し、PFI 事業者に対し、出来高（各種調査、基本計画及び実施設計等の出来高金額の算出ができない業務を除く。）に相応する費用の 100 分の 45 以内の額を支払う。

なお、仮使用の状態で市へ棟単位で引き渡しを行った部分については、当該部分に係る業務が完了したものとみなす。

#### (イ) 支払時期

市は、PFI 事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から 30 日以内に PFI 事業者へ支払うものとする。

### イ 割賦支払施設整備費（サービス対価A-2、サービス対価A-3）

#### (ア) 支払方法

市は、新築住宅等に係る完工確認書を PFI 事業者に交付した後、PFI 事業者に対し、サービス対価A-2 を元利均等払いにより支払う。

#### (イ) 支払時期

市は、PFI 事業者に対し、サービス対価A-2 及びサービス対価A-3 を年 4 回、計 40 回に渡って支払う。

初回の支払時期は、完工確認日を含む年度四半期の末日の 3 か月後の応当日の翌月とし、第 2 回以降は初回の支払時期から四半期毎（4 月、7 月、10 月、1 月）とする。

#### (ウ) 支払手続

PFI 事業者は、四半期毎（3 月、6 月、9 月、12 月）の 1 日以降その月末の最終開庁日まで市に対してサービス対価A-2 及びサービス対価A-3 に係る請求書を提出する。

市は、PFI 事業者から請求書を受領した日から 30 日以内にサービス対価A-2 及びサービス対価A-3 を支払う。

#### (エ) サービス対価A-3 の利率の構成

市が、PFI 事業者に対して支払う際のサービス対価A-3 の利率は、基準金利の利率と PFI 事業者の提案したスプレッドの合計とする。

基準金利は、新築住宅等の完工確認日の 2 銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース 10 年もの（円/円）金利スワップレートとする。ただし基準金利がマイナスになる場合は、基準金利を 0%とする。

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

(ア) 支払方法

市は、PFI事業者の実施する業務についてモニタリングを行い、業務要求水準が満たされていることを確認した上で、PFI事業者に対し、サービス対価B-1を支払う。

なお、精算対象部分については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

(イ) 支払時期

市は、入居者の仮移転が完了し、市が仮移転完了確認書をPFI事業者に交付し、PFI事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内にPFI事業者へ支払うものとする。

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

(ア) 支払方法

市は、PFI事業者の実施する業務についてモニタリングを行い、業務要求水準が満たされていることを確認した上で、PFI事業者に対し、サービス対価B-2を支払う。

なお、精算対象部分については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

(イ) 支払時期

市は、入居者の本移転が完了し、市が本移転完了確認書をPFI事業者に交付し、PFI事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内にPFI事業者へ支払うものとする。

オ 維持管理業務に係る対価（サービス対価C）

(ア) 支払方法

市は、PFI事業者の実施する業務についてモニタリングを行い、業務要求水準が満たされていることを確認した上で、PFI事業者に対し、サービス対価Cを支払う。

(イ) 支払時期

市は、PFI事業者に対し、サービス対価Cを、維持管理業務の開始日以降年4回、計40回（維持管理期間が10年を超過する場合は最大43回）に渡って支払う。

初回の支払時期は、完工確認日を含む年度四半期の末日の翌月とし、第2回以降は初回の支払時期から四半期毎に応答する月（4月、7月、10月、1月）とする。

PFI事業者は、市からモニタリング結果の通知を受領した場合、市に対して速やかに当該四半期のサービス対価Cに係る請求書を提出する。

市は、請求を受けた日から30日以内に、PFI事業者に対して、当該四半期のサービス対価Cを支払う。

カ その他の対価（サービス対価D）

(ア) 支払方法

市は、PFI 事業者のその他業務のモニタリングを行い、業務要求水準が満たされていることを確認した場合、PFI 事業者に対しサービス対価Dを支払う。

(イ) 支払時期

市は、PFI 事業者に対し、サービス対価Dを、維持管理業務の開始日以降年4回、計40回（維持管理期間が10年を超過する場合は最大43回）に渡って支払う。

初回の支払時期は、完工確認日を含む年度四半期の末日の翌月とし、第2回以降は初回の支払時期から四半期毎に定まる月（4月、7月、10月、1月）とする。

PFI 事業者は、市に対して速やかに当該四半期のサービス対価Dに係る請求書を提出する。

市は、請求を受けた日から30日以内に、PFI 事業者に対して、当該四半期のサービス対価Dを支払う。

(3) サービスの対価の支払い、スケジュール及び消費税

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

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

ア 設計・建設の対価

(ア) サービス対価A-1

回	支払対象	請求年月	A-1 対象額 金額	消費税	計	(A-1 対象額の内) くい撤去工事費 (消費税含まず)
1	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
2	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
3	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
4	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
5	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
6	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
7	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
8	令和●年●月●日出来高確認	令和●年●月				
合計						

※ サービス対価A-1の内訳である、くい撤去工事費は精算対象部分であり、精算にあたっては実績に基づき支払額を決定する。

なお、本契約締結時点の金額は、以下の条件をもとに算定したものである。

既存杭の撤去本数（600Φ） ●●本

既存杭の撤去本数（800Φ） ●●本

既存杭の撤去本数 (900Φ) ●●本  
 既存杭の長さ 一律 15m

(イ) サービス対価A-2、サービス対価A-3

回	支払対象期間	請求年月	A-2・A-3 対象額金額			消費税	計
			割賦元本 (A-2)	割賦金利 (A-3)	計		
1	令和●年●月●日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
2	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
3	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
4	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
5	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
6	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
7	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
8	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
～	～	～					
40	令和●年●月1日～ 令和●年●月末日	左記最終月の 翌月					
合計							

イ 入居者移転支援業務の対価

(7) サービス対価B-1

内訳		請求年月	B-1 対象額 金額	消費税	計
1	仮移転支援業務費	令和●年●月			
2	移転実費(引っ越しサービス 費)		実費精算		
3	移転実費(仮移転先修繕費)		実費精算		
合計					

※ 2「移転実費(引っ越しサービス費)」及び3「移転実費(仮移転先修繕費)」は精算対象部分

であり、精算にあたっては実績に基づき支払額を決定する。

なお、本契約締結時点の2「移転実費（引越しサービス費）」及び3「移転実費（仮移転先修繕費）」の金額（消費税含まず）は、以下の条件をもとに、算定したものである。

$$\begin{aligned} \text{移転実費（引越しサービス費）} &= (\text{仮移転戸数} + \text{住替え移転戸数} + \text{退去戸数}) \\ &\times \text{引越し1回1戸あたりの引越しサービス費} \end{aligned}$$

$$\text{移転実費（仮移転先修繕費）} = \text{修繕戸数} \times \text{1戸あたりの修繕費}$$

仮移転戸数	302戸
住替え移転戸数	0戸
退去戸数	0戸
引越し1回1戸あたりの引越しサービス費	●●円/戸（消費税含まず）
修繕戸数	302戸
1戸あたりの修繕費	1,500,000円/戸（消費税含まず）

(イ) サービス対価B-2

内訳		請求年月	B-2対象額 金額	消費税	計
1	本移転支援業務費	令和●年●月			
2	移転実費(引越しサービス費)		実費精算		
合計					

※ 2「移転実費（引越しサービス費）」は精算対象部分であり、精算にあたっては実績に基づき支払額を決定する。

なお、本契約締結時点の2「移転実費（引越しサービス費）」金額（消費税含まず）は、以下の条件をもとに算定したものである。

$$\begin{aligned} \text{移転実費（引越しサービス費）} &= \text{本移転戸数} \\ &\times \text{引越し1回1戸あたりの引越しサービス費} \end{aligned}$$

本移転戸数	212戸
引越しサービス費	●●円/戸（消費税含まず）

ウ 維持管理の対価

(ア) サービス対価C

回	支払対象期間	請求年月	C対象額 金額	消費税	計
1	令和●年●月●日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
2	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
3	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
4	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
5	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
6	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
7	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
8	令和●年●月1日～令和●年●月末日	左記最終月の翌月			
～	～	～			
40 ※	令和●年●月1日～令和●年3月31日	令和●年4月			
合計					

※サービス対価Cの最終支払対象期間は、完工確認日から10年経過した年度末まで

エ その他の対価

(ア) サービス対価D

回	支払対象期間	請求年月	D対象額 金額	消費税	計	(D対象額の内) 固定資産税及び 都市計画税
1	令和●年●月●日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
2	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
3	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
4	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
5	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
6	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
7	令和●年●月1日 ～令和●年●月末日	左記最終月 の翌月				
8	令和●年●月1日	左記最終月				

回	支払対象期間	請求年月	D対象額 金額	消費税	計	(D対象額の内) 固定資産税及び 都市計画税
	～令和●年●月末日	の翌月				
～	～	～				
40 ※	令和●年●月1日 ～令和●年3月31日	令和●年4 月				
	合計					

※サービス対価Dの最終支払対象期間は、完工確認日から10年経過した年度末まで

## 2 物価変動に伴うサービス対価の改定

### (1) 施設整備費に係るサービス対価（サービス対価A）の改定に関する基本的な考え方

- 施設整備費に係るサービスの対価（公租公課を除く。）については、本契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、令和8年4月（入札公告時）の「一般財団法人建設物価調査会が公表している「建築物価建築費指数（2015年基準）」の建物種類「集合住宅」、構造種別「RC」、指数種類「工事原価」の標準指数（対象都市：東京）」の指数を用い、事業契約の締結から1年を経過した時点における指数が同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合、市又はPFI事業者の請求によりその時点における残工事について生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことが出来る。改定後、さらに直近の改定時の上記指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合についても同様に、市又はPFI事業者の請求によりその時点における残工事について生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことが出来る。

なお、採用する指標において、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市とPFI事業者が協議を行うことにより前記以外の指標に変更することができるものとする。

- 物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

- 物価変動率

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

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

物価変動率 $>0.015$ の場合

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

物価変動率 $<-0.015$ の場合

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

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

表1 確認に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
市営住宅整備等業務	サービス対価 A	「建築物価建築費指数（2015年基準）」－建物種類「集合住宅」、構造種別「RC」、指数種類「工事原価」（一般財団法人建設物価調査会）

- ・その他、特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となったときは、市又は PFI 事業者は、上記の規定によるほか、施設整備費の変更を請求することができる。施設整備費の変更額については、市と PFI 事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。

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

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

- ・入居者移転支援業務に係る費用に以下の物価変動により増減が生じた場合は、市及び PFI 事業者は業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。
- ・サービス対価 B の内、実費部分については、協議の対象外とし、実費に基づき支払を行うものとする。
- ・協議を行う物価変動率は、前年度の 4 月から 3 月までの「企業向けサービス価格指数（2020 年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、令和 8 年 4 月（入札公告時）の指数と当該事業年度の前年度の 4 月から 3 月までの指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価 B について協議を行うものとする。
- ・2回目以降は、前回改定時の前年度の 4 月から 3 月の指数の平均値と当該事業年度の前年度の 4 月から 3 月の指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価 B について協議を行うものとする。
- ・各業務内容に対する指標は表 1 に示すとおりとする。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とする。
- ・採用する指標については、上記に関わらず、市と PFI 事業者が協議を行うことにより、表 1 以外の指標に変更することができるものとする。
- ・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする

初回改定時の計算方法

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

$P_t$  : t 年度の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

$P_0$  : 当初の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

$\text{CSPI}_t$  : t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

$\text{CSPI}_0$  : 令和 8 年 4 月の使用する指数値

2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

$P_t$  : t 年度の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

$P_n$  : 改訂前の本事業に係る対価のうち業務 B の対価

$\text{CSPI}_t$  : t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

$\text{CSPI}_n$  : 前回改定時の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

表 1 確認に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
入居者移転支援 業務	サービス対価 B	「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年基準)」－労働者派遣サービス（日本銀行調査統計局）

(3) 維持管理業務等に係る対価（サービス対価 C, D）の物価変動に関する基本的な考え方

- ・維持管理業務等に係る費用に以下の物価変動により増減が生じた場合は、市及び PFI 事業者は維持管理業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。
- ・サービス対価 D の内、固定資産税及び都市計画税については、協議の対象外とし、市が課税する税額に応じて変更を行うものとする。
- ・協議を行う物価変動率は、当該年度の前年度 4 月から 3 月の「企業向けサービス価格指数(2020 年基準)：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、令和 8 年 4 月（入札公告時）の指数と当該事業年度の前年度の 4 月から 3 月までの指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で 3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価 C 及び D について協議を行うものとする。
- ・各業務内容に対する指標は表 1 に示すとおりとする。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とする。
- ・採用する指標においては、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市と PFI 事業者が協議を行うことにより、表 1 以外の指標に変更することができるものとする。
- ・物価変動の確認は毎年度 1 回（7 月上旬頃）とする。
- ・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

初回改定時の計算方法

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

$P_t$  : t 年度の本事業に係る対価のうち業務 C, D の対価

$P_0$  : 当初の本事業に係る対価のうち業務の C, D 対価

$\text{CSPI}_t$  : t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

$\text{CSPI}_0$  : 令和 8 年 4 月の使用する指数値

2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

$P_t$  : t 年度の本事業に係る対価のうち業務 C, D の対価

$P_n$  : 改訂前の本事業に係る対価のうち業務 C, D の対価

$\text{CSPI}_t$  : t 年度の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

$\text{CSPI}_n$  : 前回改定時の前年度の 4 月から 3 月の使用する指数値の平均

表 1 確認に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理業務	サービス対価 C	「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年基準)」ー建物サービス (日本銀行調査統計局)
その他の対価	サービス対価 D	「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年基準)」ー法務・財務・会計サービス (日本銀行調査統計局)

別紙7 PFI 事業者が基本計画完了時に市に対し提出する設計図書

〈全体整備計画〉

表紙

目次

基本方針説明書

配置計画説明書及び配置計画図

住戸計画説明書及び住戸計画図

計画諸元表

その他必要なもの

〈建替移転計画〉

建替移転計画説明書及び建替移転計画図

その他必要なもの

〈基本設計図書〉

表紙

目次

付近見取図

都市計画図

土地利用現況図

地区条件図

配置計画図

平面図

立面図

断面図

日影図

排水計画図

給水計画図

ガス供給計画図

電気・電話設備計画図

造成計画図

緑被計画図

仮設図（解体除却を含む）

鳥瞰パース図

打合せ記録書

その他必要なもの

別紙8 PFI 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

〈建築主体工事（杭工事含む。）〉

表紙  
図面リスト  
特記仕様書  
現況図（現況測量図）  
附近見取図  
面積表  
仕上表  
配置図  
平面図  
立面図  
断面図  
矩計図  
階段詳細図  
平面詳細図  
展開図  
各伏図  
建具表  
部分詳細図  
外構平面図  
植栽計画図  
雨水排水計画図  
外構詳細図（構造図含む）  
仮設計画図  
構造図（標準図、伏せ図、軸組図、各部断面図、各部詳細図、他）  
土質柱状図  
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）  
積算内訳明細書  
構造計画書  
構造計算書  
確認申請書、確認済証  
許可、認定、承認書  
打合せ記録書  
その他必要なもの

〈電気設備工事〉

表紙

図面リスト  
特記仕様書  
附近見取図  
配置図  
各種機器リスト  
系統図  
配線図  
平面図  
詳細図  
照明器具リスト  
姿図  
分電盤リスト  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合せ記録書  
その他必要なもの

〈機械設備工事〉

表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
衛生器具リスト  
姿図  
配管図  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合せ記録書  
その他必要なもの

〈エレベーター工事〉

表紙  
図面リスト

附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
器具リスト  
姿図  
配管図  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合せ記録書  
その他必要なもの

## 別紙9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、PFI事業者の提案によるものとするが、最低限、以下の基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、PFI事業者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事業者又は構成企業等
- ② 被保険者：PFI事業者、構成企業等、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

- ① 保険契約者：PFI事業者又は構成企業等
- ② 被保険者：PFI事業者、構成企業等、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

(3) 施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

施設・昇降機賠償責任保険	施設・昇降機の所有、使用、管理の欠陥に起因して発生した第三者（入居者のみならず来客、近隣居住者その他一切の第三者を含む。）に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
ビルメンテナンス業者賠償責任保険	市営住宅等の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を

	担保する。
--	-------

- (ア) 保険契約者 : PFI事業者又は構成企業等  
(イ) 被保険者 : PFI事業者又は構成企業等及び市  
(ウ) 保険期間 : 新棟の維持管理期間  
(エ) てん補限度額（補償額） : 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  
(オ) 免責金額 : 5万円／1事故以下

※付記事項：

- 1) PFI事業者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) PFI事業者は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) PFI事業者は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

## 別紙 10 完成時の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

### I 建築工事

#### 1 共通事項

- (1) 契約書・設計図書等に基づき、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否を確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

## 2 工事別事項

分類		確認部位	確認項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号、市章	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、丸環、ルーフトレイン、軒樋、豎樋等	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
		ハスリップ、階数表示、踏面、ササ	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、竣工銘板、PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認	
その他	ピット、点検口、機械室、電気室、ごみ置場、自転車置場、駐車場等	材料の品質、規格の確認 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
	玄関及び廊下	ドア、建具、床面、壁面、天井、ベンチ、手摺等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、押入れ、物入れ、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ台、換気扇、レンジフード、吊り戸棚、水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	洗面台、建具、洗濯機パン、点検口、手摺、タオル掛け、ペーパーホルダー、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手摺、隔て板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難ハッチ、スリーブ、インサート、床面等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	
	外構	団地案内板、掲示板、排水施設、手摺、フェンス、境界杭、屋外スロープ、敷石、溝ふた等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス等	

	自転車置場	LED照明、パーラック	
	公園、コミュニティ広場	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	
	植栽	植木、樹木、支柱、芝生、等	
			植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

※集会所、広場等についてもこれに準ずる。

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは市との協議により適宜決定する。

## II 電気設備工事

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

### 2 工事別事項

工事区分		確認項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの仕上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは市との協議により適宜決定する。

### III 機械設備工事

#### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
  - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
  - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
  - ウ 配管勾配の適否
  - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
  - オ クロスコネクションの有無
- (6) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
  - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
  - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
  - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

#### 2 工事別事項

##### ■衛生設備工事

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

##### ■空気調和設備工事

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

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは市との協議により適宜決定する。

## 別紙 11 完工図書

1. 完成通知書
2. 完成引渡書
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 各戸検針表
9. 取り扱い説明書
10. 保守点検指導書
11. 緊急連絡先一覧表
12. 工事関係者一覧表
13. 主要仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
16. 完工図書引渡書及び図書目録
17. 完工図書（竣工図書）
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
21. 都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証
22. 設計住宅性能評価書
23. 建設住宅性能評価書
24. 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については PFI 事業者との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

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

## 別紙 12 新築住宅等の引渡水準確認事項

新築住宅等が要求水準書第 5、要求水準書別紙 3 及び、維持管理計画書に規定する水準等を満たすことを確認する。

PFI 事業者は、本事業の遂行過程において個人情報を取り扱う場合には、以下に定める事項（以下「本遵守事項」という。）を遵守し、また、PFI 事業者から請負又は委託を受けた第三者等をして同様の義務を遵守させるものとする。

## 個人情報取扱特記事項

（令和 5 年 4 月）

（個人情報を取り扱う際の基本的事項）

第 1 条 横浜市（以下「委託者」という。）がこの特記事項が付帯する契約（以下「この契約」という。）において個人情報を取り扱わせる者（以下「受託者」という。）は、個人情報の重要性を認識し、この契約による事務（以下「本件事務」という。）を処理するに当たっては、個人情報の保護に関する法律、横浜市個人情報の保護に関する条例その他の関係法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（適正な管理）

第 2 条 受託者は、本件事務に係る個人情報の漏えい、滅失、毀損及び改ざん等（以下「漏えい等」という。）の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 受託者は、個人情報の取扱いに関する規程類を整備するとともに、本件事務に係る個人情報の管理責任者を選任しなければならない。

3 受託者は、個人情報を取り扱う場所及び保管する場所（以下「作業場所」という。）を定めるとともに、作業場所に係る入退室の規制、防災・防犯対策その他の安全対策を講じなければならない。

4 受託者は、本件事務に係る個人情報の取扱いに着手する前に前 3 項に定める管理責任体制、安全対策その他の安全管理措置について、安全管理措置報告書（第 1 号様式）により委託者に報告しなければならない。

5 受託者は、前項の規定により報告した事項に関し、委託者が理由を示して異議を申し出た場合には、当該異議に関する事項を変更しなければならない。この場合において、当該変更に関し費用を要するときは、その費用負担は委託者と受託者とが協議して決定する。

（従事者の監督）

第 3 条 受託者は、本件事務の処理に従事している者が本件事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（収集の制限）

第 4 条 受託者は、本件事務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により個人情報を収集しなければならない。

（禁止事項）

第5条 受託者は、あらかじめ委託者の指示又は承諾があった場合を除き、本件事務に係る個人情報に関し、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本件事務を処理する目的以外での利用
- (2) 複写又は複製（作業場所内において効率的に作業を進めるためにやむを得ないものを除く。）
- (3) 作業場所の外への持ち出し

（再委託の禁止等）

第6条 受託者は、本件事務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、第三者に取り扱わせてはならない。ただし、あらかじめ、委託者の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。

2 受託者は、前項ただし書の承諾を得て、本件事務に係る個人情報を第三者に取り扱わせる場合には、個人情報の保護に関し、本特記事項と同等の内容及び委託者が指示する事項について、当該第三者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号の子会社を含む。以下「再受託者」という。）との間で約定しなければならない。2以上の段階にわたる委託（以下「再々委託等」という。）を行う場合も、この例によるべきことを再受託者又はこれに類する者に求めなければならない。

3 再受託者が本件事務に係る個人情報を第三者に取り扱わせる場合にあっては、受託者は、当該第三者（会社法第2条第1項第3号の子会社を含む。以下「再々受託者」という。）における個人情報の取扱いに係る管理体制をあらかじめ確認し、当該確認内容を委託者に報告し、委託者の書面による承諾を受けた上でなければ、第1項ただし書の承諾に相当する承諾をしてはならない。再々委託等を行う場合も、同様とする。

4 業務内容が定型的であり、かつ、個人情報の漏えい等の危険性が低いものとして委託者が別に定める業務の委託（再委託及び再々委託等（以下「再委託等」と総称する。）を含む。）については、委託者が別に定める事項をあらかじめ委託者に報告した場合には、第1項ただし書の承諾及び前項に規定する受託者による承諾を要しない。

5 第2条第5項の規定は、前項に規定する報告について準用する。

（個人情報記録された資料等の返還等）

第7条 受託者は、本件事務を処理するために委託者から貸与され、又は受託者が収集し、複製し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、業務の遂行上使用しないこととなったとき又はこの契約が終了したとき若しくは解除されたときは、委託者の指示に従い、直ちに委託者に返還し、若しくは引き渡し、若しくは消去し、又はその他の方法により処理するものとする。

（報告及び検査）

第8条 委託者は、個人情報を保護するために必要な限度において、委託契約期間中、受託者に対し、個人情報の管理状況及び委託業務の履行状況について報告を求めることができる。

2 委託者は、個人情報を保護するために必要な限度において、委託契約期間中少なくとも1年に一度、情報の管理の状況及び委託業務の履行状況について、原則として作業場所において検査するものとする。

3 前2項の場合において、報告、資料の提出又は検査に直接必要な費用は、受託者の負担とする。ただし、委託者の事情により過分の費用を要した分については、委託者が負担する。

(事故発生時等における報告)

第9条 受託者は、個人情報の漏えい等の事故が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに委託者に報告し、委託者の指示に従うものとする。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(研修実施報告書の提出)

第10条 受託者は、従事者に対し、個人情報を取り扱う場合に従事者が遵守すべき事項、個人情報の保護に関する法令等に基づく罰則の内容及び個人情報の漏えい等が生じた際に負う民事上の責任についての研修を実施し、研修実施報告書(第2号様式)を委託者に提出しなければならない。

2 受託者は、個人情報を取り扱う事務を再受託者に委託する場合には、再受託者に対し、前項の研修を実施させ、同項の研修実施報告書を受託者に提出させなければならない。

3 前項の場合において、受託者は、再受託者から提出された研修実施報告書を委託者に提出しなければならない。

(契約の解除及び損害の賠償)

第11条 委託者は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除し、又は受託者に対して損害賠償の請求をすることができる。

(1) 本件事務を処理するために受託者が取り扱う個人情報について、受託者の責に帰すべき理由による個人情報の漏えい等があったとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、この特記事項に違反し、本件事務の目的を達成することができないと認められるとき。

2 前項第1号の個人情報の漏えい等に伴う損害賠償その他の一切の責任は、個人情報の漏えい等が、受託者が再委託等をし当該再委託等先において発生した場合であっても、当該受託者が負うものとする。



10 個人情報を取り扱う作業場所の管理体制	
※ 作業を実施機関の施設内部のみで行い、かつ、受託者が、実施機関所有のPC、タブレット等の電子計算機のみを使用する場合には記入不要です。作業を実施機関の施設内部のみで行い、かつ、受託者所有の電子計算機を使用する場合には、(2)電磁媒体の項目、(4)及び(5)を記入してください。	
(1) 作業施設の入退室管理	<p>作業期間中の入室可能人数</p> <p><input type="checkbox"/>上記4の作業者のみ</p> <p><input type="checkbox"/>作業者以外の入室可 (<input type="checkbox"/>上記外__名 <input type="checkbox"/>その他)</p> <p>入退室者名及び時刻の記録</p> <p><input type="checkbox"/>なし (施錠のみ、身分証提示のみ等)</p> <p><input type="checkbox"/>あり <input type="checkbox"/>用紙記入</p> <p><input type="checkbox"/>ICカード等によりID等をシステムに記録</p> <p><input type="checkbox"/>カメラや生体認証等により特定個人の入退室時刻を記録</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ( )</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ( )</p>
(2) 個人情報の保管場所	<p>紙媒体 <input type="checkbox"/>鍵付き書庫 <input type="checkbox"/>耐火金庫 <input type="checkbox"/>専用の保管室</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ( )</p>
	<p>電磁媒体 <input type="checkbox"/>鍵付き書庫 <input type="checkbox"/>耐火金庫 <input type="checkbox"/>専用の保管室</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ( )</p>
(3) 作業施設の防災体制	<p><input type="checkbox"/>常時監視 <input type="checkbox"/>巡回監視 <input type="checkbox"/>耐火構造 <input type="checkbox"/>免震・制震構造</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ( )</p>
(4) 個人情報の運搬方法	<p>紙媒体</p>
	<p>電磁媒体</p>
(5) 個人情報の廃棄方法	<p>紙媒体</p>
	<p>電磁媒体</p>
(6) 施設外で作業を行う場合の個人情報保護対策 (行う場合のみ記入)	

<p>11 電算処理における個人情報保護対策</p> <p>※紙媒体しか取り扱わない業務を行う場合は記入不要です。</p> <p>※実施機関所有のPC、タブレット等の電子計算機のみを使用する場合には記入不要です。</p>	
(1) 作業を行う機器	<input type="checkbox"/> 限定している（ノート型____台、デスクトップ型____台） <input type="checkbox"/> 限定していない
(2) 外部との接続	<input type="checkbox"/> 作業機器は外部との接続をしていない <input type="checkbox"/> 作業機器は外部と接続している 接続方法： <input type="checkbox"/> インターネット <input type="checkbox"/> 専用回線 <input type="checkbox"/> その他（ ） 通信の暗号化： <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
(3) アクセス制限	<input type="checkbox"/> ID・パスワード付与によりアクセス制限をしている IDの設定方法（ ） パスワードの付け方（ ） <input type="checkbox"/> ID・パスワード付与によりアクセス制限をしていない
(4) 不正アクセスを検知するシステムの有無	<input type="checkbox"/> あり（検知システムの概要： ） <input type="checkbox"/> なし
(5) マルウェアを検知するシステムの有無	<input type="checkbox"/> あり（検知システムの概要： ） <input type="checkbox"/> なし
(6) ソフトウェアの更新	<input type="checkbox"/> 常に最新のものに自動アップデートするものとなっている <input type="checkbox"/> 上記以外（ ）
(7) アクセスログ	<input type="checkbox"/> アクセスログをとっている（ 年保存） <input type="checkbox"/> アクセスログをとっていない
(8) 停電時のデータ消去防止対策	<input type="checkbox"/> 無停電電源装置 <input type="checkbox"/> 電源の二重化 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> なし
(9) その他の対策	
<p>12 外国における個人情報の取扱いの有無</p> <p>※ 実施機関所有のPC、タブレット等の電子計算機のみを使用する場合には記入不要です。</p>	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 外国のサーバ上に個人情報が保存されているが、外国のサーバ上での個人情報の取扱いはない <input type="checkbox"/> 外国のサーバ上に個人情報が保存されており、外国のサーバ上で個人情報を取り扱っている <input type="checkbox"/> なし <p>※「あり」の場合は、以下も記入してください。</p>
(1) 個人情報の取扱いがある外国の名称	
(2) 当該外国における個人情報の制度・保護措置等	

年 月 日

(提出先)

---

(提出者)

団体名

責任者職氏名

### 研修実施報告書・誓約書

個人情報の保護に関する法律第 66 条第 2 項の規定により準用される同条第 1 項に定める措置の一環として、横浜市の個人情報を取り扱う事務に従事する者に対し、個人情報を取り扱う場合に遵守すべき事項並びに個人情報の保護に関する法令等に基づく罰則の内容及び漏えい等の事故が発生した場合の民事上の責任についての研修を実施しましたので、別紙(全 枚)のとおり報告いたします。

個人情報の保護に関する法令等及び個人情報取扱特記事項を遵守し、並びに従事者にも遵守させ、個人情報を適切に取り扱うことを誓約いたします。



別紙 14 土地売買契約書または借地権設定契約書

※入札説明書の付属資料「土地売買契約書」または「借地権設定契約書」を貼付

横浜市長 様

## 保証書

建設企業（以下「保証人」という。）は、PFI 事業に関連して、[S P C 名称]（以下「PFI 事業者」という。）が、横浜市（以下「市」という。）との間で令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日付けで締結した事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、PFI 事業者が市に対して負担する本保証書第 1 条に定める債務を PFI 事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、特に定義された場合を除き、事業契約において定められたものと同様の意味を有するものとする。

### （保証）

第 1 条 保証人は、事業契約第 50 条及び第 88 条の 6 に基づく PFI 事業者の市に対する債務（以下「主債務」という。）を保証する。

### （通知義務）

第 2 条 市は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知ったときは、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

### （履行の請求）

第 3 条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が別途定める様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。

3 市及び保証人は、前項の規定による保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、保証人は、主債務が金銭の支払いを内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

### （求償権の行使）

第 4 条 保証人は、事業契約に基づく PFI 事業者の債務がすべて履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

### （終了及び解約）

第 5 条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、主債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

### （管轄裁判所）

第 6 条 本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁

判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国の法令等に準拠するものとし、これによって解釈するものとする。

以上の証として本保証書を2部作成し、保証人はこれに記名押印のうえ、1部を市に差し入れ、1部を自ら保有する。

令和 年 月 日

保証人  
所在地

商号又は名称

代表者氏名