

浜松市営住宅初生団地集約建替事業
特定事業契約書（案）

平成28年10月24日

（平成28年11月16日修正）

浜 松 市

浜松市営住宅初生団地集約建替事業

特定事業契約書

1. 事業名 浜松市営住宅初生団地集約建替事業
2. 事業場所 浜松市北区初生町 339 番 1
3. 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の浜松市議会の議決のあった日
至 建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、余剰地上に
整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、余剰地に設定された買戻しの
特約の登記の抹消登記手続が完了した日
4. 契約金額 建替住宅整備に係る対価 金 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)
余剰地の対価 金 円
5. 契約保証金 (建替住宅整備に係る契約保証金)
事業契約条項第 6 2 条 に定める保証を付すものとする。
(余剰地の所有権移転に係る契約保証金)
金 円

上記の事業について、浜松市と 、 及び (以下、これら
らの会社を合わせて「事業者グループ」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。

事業者グループのうち、代表企業は とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、「民間資金等の活用による公共施設等の
整備等の促進に関する法律」(平成 1 1 年法律第 1 1 7 号) 第 1 2 条の規定による浜松市議会の議
決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書二通を作成し、当事者の記名押印の上、市が一通、事業者グル
ープは代表企業である が一通を保有する。

平成 2 9 年 2 月 日

浜松市

浜松市長

鈴木 康友

事業者

(代表企業/建設企業)

所在地
商号又は名称
代表者氏名

(設計企業／工事監理企業)

所在地
商号又は名称
代表者氏名

(余剰地活用企業)

所在地
商号又は名称
代表者氏名

浜松市営住宅初生団地集約建替事業
事業契約条項

前文

浜松市（以下「市」という。）は、民間の資金及び技術力を活用して、効率的かつ効果的な浜松市営住宅の集約建替を実施するため、浜松市営住宅初生団地集約建替事業（以下「本事業」という。）を、「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）」に基づく特定事業に選定し、
、
及び
（以下これらの株式会社を合わせて「事業者グループ」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

事業者グループのうち、代表企業は
とする。

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

市と事業者グループは、本契約とともに、入札説明書等、及び事業者グループ提案書（それぞれ第1条（定義）（2）、（6）、（7）で定義。）に定める事項が適用されることを確認する。

なお、市と事業者グループは、前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、事業者グループの構成企業（第1条（定義）（5）で定義。）は、各構成企業が担当する業務が円滑に履行されるように相互に努力・協力するものとする。

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「本事業」とは、浜松市営住宅初生団地集約事業として建替住宅の整備及び余剰地における民間施設等の整備活用からなる事業のことであり、事業者グループが実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、市と事業者グループとの間で締結する契約をいう。
- (3) 「市」とは浜松市をいう。
- (4) 「事業者グループ」とは、
、
及び
を総称していう。
- (5) 「構成企業」とは、
、
及び
をいう。
- (6) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して市が作成し、平成28年9月 日に公表又は配付した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書（添付図を含む。）、落札者決定基準、様式集、及びその際に公表又は配付した資料、並びに市の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
- (7) 「事業者グループ提案書」とは、入札説明書等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者グループが市へ提出した別紙1記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが市に提出した書類、図書等の一切をいう。
- (8) 「事業者提案」とは、事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
- (9) 「事業用地」とは、別紙3記載の本事業の実施予定地をいう。
- (10) 「建替住宅」とは、本契約に基づき事業者グループが建設する新たな事業用地内の市営住宅及び附帯施設をいう。
- (11) 「附帯施設等」とは、建替住宅に付帯する別紙4記載の附帯施設等をいう。
- (12) 「建替住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。
- (13) 「余剰地」とは、事業用地のうち建替住宅整備用地以外の土地で、市が事業者グループに所有権移転し、事業者グループが民間施設等を整備し、活用する土地をいう。
- (14) 「民間施設等」とは、本事業において余剰地に事業者グループが整備する住宅や住宅に準じる施設等をいう。
- (15) 「工事期間」とは、建替住宅の建設工事着工の日から、市により建替住宅の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (16) 「本件工事」とは、既存住宅の解体・撤去工事及び建替住宅の建設工事をいう。
- (17) 「建替住宅整備費」とは、建替住宅整備に係る対価の一部であり、既存住宅の解体・撤去、建替住宅の調査・設計、建替住宅の建設、及び工事監理等に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (18) 「既存住宅」とは、建替住宅整備用地に現存する初生団地の住宅及びその附帯施設をいう。
- (19) 「初生団地整備業務」とは、建替住宅整備用地における既存住宅の解体・撤去業務、建替住宅の整備（調査・設計・建設・工事監理）業務及び建替住宅の市への所有権移転・引渡

- し業務並びにそれに付随する業務をいう（その詳細は、別紙２（２）記載のとおり）。
- (20) 「余剰地活用業務」とは、別紙２（３）記載の各業務を総称したものをいう。
 - (21) 「余剰地の対価」とは、余剰地の売買の対価として事業者グループが市に支払う本契約に規定する金額をいう。
 - (22) 「設計企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、建替住宅の設計を担当するをいう。
 - (23) 「建設企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、初生団地整備業務（設計及び工事監理を除く）を担当するをいう。
 - (24) 「工事監理企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、本件工事の工事監理を担当するをいう。
 - (25) 「余剰地活用企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、余剰地活用業務を担当するをいう。
 - (26) 「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。
 - (27) 「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、市及び事業者グループ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。
 - (28) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
 - (29) 「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。
 - (30) 「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。
 - (31) 「暴力団員等」とは、「浜松市暴力団排除条例」（浜松市条例第８１号）第２条第４号に規定する者をいう。
 - (32) 「暴力団密接関係者」とは、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。

第２章 総 則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

第３条 事業者グループは、本事業を、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って遂行しなければならない。

２ 本契約、入札説明書等及び事業者グループ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、事業者グループ提案書とする。但し、事業者グループ提

案書と事業者グループ提案書に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業者グループ提案書に記載された業務水準が事業者グループ提案書に優先する書類に記載されたものを上回るときは、その限度で事業者グループ提案書の記載が優先するものとする。

- 3 各構成企業は、本契約で規定する事業者グループ又はその構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 4 一部構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について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。
- 5 事業者グループは、自ら直接請け負わせ、又は委託するに限らず、結果的に入札説明書に規定する「第3・3・(3)入札参加者の共通の資格要件」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちにその旨を市に報告したうえで当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、市に報告しなければならない。
- 6 事業者グループは、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金500万円以上となる場合には、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、当該第三者が暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合で、当該契約金額が金500万円以上となる場合には、その第三者からも市の定める様式による、当該第三者が暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求させ、事業者グループに提出させることを約定しなければならず、かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならない。

（本事業の概要）

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する初生団地整備業務、余剰地活用業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者グループは、事業者グループ提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。
- (2) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第13条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、建替住宅整備用地に建替住宅を建設し、第28条（市による完工確認書の交付）に定める市による完工確認書の交付後、建替住宅の所有権を市に移転し、引き渡すものとする。
- (3) 事業者グループは、事業者グループの費用負担にて社会資本整備総合交付金等申請関係書

類の作成支援、家賃算定資料の作成、公有財産台帳登録資料の作成、及び入居者内覧説明を行う。

- (4) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約で定めるところに従い、余剰地を市より取得し、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、民間施設等の整備を行い、余剰地の活用を行う。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者グループの資金計画)

第6条 本事業に関連する費用は、本契約または入札説明書等に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者グループの負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達には事業者グループの責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

第7条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者グループが自己の責任及び費用において取得し、また、必要な一切の届出についても事業者グループが自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、市が取得すべき許認可、市が提出すべき届出は除く。

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

(建設に伴う各種調査)

第8条 事業者グループは、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって事業者グループ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、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。
- 3 事業者グループは、建替住宅の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅に関するアスベスト含有材の調査、その他の調査（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、事業者グループは調査等を行う場合、市に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。

- 4 事業者グループは、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、市及び事業者グループは、その対応につき協議するものとする。
- 5 事前に予期することができない建替住宅整備用地の地質障害、地中障害物（既存住宅の杭を除く）、土壌汚染、埋蔵文化財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。

(建設に伴う近隣対策)

- 第9条 事業者グループは、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業者グループ提案書の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者グループが行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者グループは、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、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。かかる近隣対策の実施について、事業者グループは、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 3 事業者グループは、近隣対策の不調を理由として事業者グループ提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者グループが事業者グループ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た場合、市は事業者グループとの協議に応じるものとし、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合には、事業者グループに対し事業者グループ提案書の内容の変更を承諾することができる。
 - 4 近隣対策の結果、建替住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが請求した場合には、市及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要が認められる場合、市は速やかに、同日程を変更するものとする。
 - 5 近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者グループが負担するものとする。ただし、建替住宅を設置すること自体又は市が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループ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3章 事業用地等の貸与

(事業用地等の貸与)

- 第10条 市は、事業者グループに対して、建替住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

- 第11条 事業者グループは、初生団地整備業務目的以外で建替住宅整備用地を使用してはならない。
- 2 事業者グループは、建替住宅整備用地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の

注意義務をもって使用しなければならない。

(貸与期間)

第12条 建替住宅整備用地の貸与期間は、本契約の締結日から別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までとする。

第4章 建替住宅の設計

(設計)

第13条 建替住宅の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、建替住宅の設計に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合には、そのうち市が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、及び事業者グループ提案書に従い、自己の費用と責任において、建替住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者グループは、建替住宅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 事業者グループは、本契約締結後速やかに、建替住宅の基本設計を開始し、設計着手前に提出して市の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者グループからの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。

4 事業者グループは、前項による市の確認後速やかに、建替住宅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、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者グループの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。

5 事業者グループは、建替住宅の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅の設計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。

6 事業者グループは、前項の者が建替住宅の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅の設計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。

- 7 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。
- 8 市は、建替住宅の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 9 市は、第3項の図書が入札説明書等又は事業者グループ提案書に反し、又は第4項の図書が入札説明書等、事業者グループ提案書又は基本設計に反する場合、事業者グループに対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループ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。
- 10 前項の是正要求に対し、事業者グループ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または変更する。
- 11 市は、第3項及び第4項の図書を事業者グループから受領したこと、事業者グループの求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第8項の報告を受けたこと並びに第1項及び第9項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(設計条件の変更)

- 第14条 事業者グループは、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した建替住宅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、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した設計条件の変更を事業者グループに求めることができる。この場合、事業者グループは、設計条件の変更について、市と協議するものとする。
- 3 事業者グループは、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い建替住宅の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者グループ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34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については、第39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42条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

(設計の変更)

- 第15条 市は、必要があると認める場合、建替住宅の設計変更を事業者グループに対して求めることができる。事業者グループは、設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者グループ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事業者提案の範囲を逸脱

する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その当否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。

- 3 市の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者グループ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34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が事業者グループの作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者グループの調査の誤りないしは不足による場合は、事業者グループ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39条（不可抗力による損害等）第2項又は第42条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従う。
- 4 事業者グループは、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者グループが事前に市へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅の設計変更を行う場合、当該変更により事業者グループに追加的な費用が発生したときは、事業者グループが当該費用を負担するものとする。

第5章 建替住宅の建設等

(既存住宅の解体・撤去)

- 第16条 既存住宅の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、それらの解体・撤去に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち市が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者グループは、自己の費用と責任において、既存住宅を解体の上、撤去するものとする。
- 3 事業者グループは、市が既存住宅の入居者がすべて移転したことを確認した上で事業者グループに着工を指示するまでは、既存住宅の解体・撤去の作業に着手することはできない。
- 4 入居者の事情により、別紙5記載の既存住宅の解体・撤去工事着手日までに前項の指示をすることができなかつた場合には、市は、事業者と協議した上で、必要に応じ、建替住宅の所有権移転・引渡し日を変更し、事業者グループに生じた追加費用のうち合理的な範囲の費用を負担する。ただし、事業者グループは、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。
- 5 第2項の場合において、事業者グループは、自己の費用と責任において、引渡を受けたときに既存住宅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、既存住宅に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、市の指示に従うものとする。
- 6 事業者グループは、既存住宅の解体・撤去の作業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。

(着工時の現況調査)

第17条 事業者グループは前条の規定に従い、既存住宅を解体・撤去し、建替住宅の建設工事に着手できるようになった時点で、かかる建替住宅整備用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。

(既存住宅の瑕疵)

第18条 既存住宅に、市が事業者グループに入札説明書等で事前に指示した箇所以外でアスベストが存在することが判明した場合には、事業者グループは、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法について予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

2 前項所定の物質以外で既存住宅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解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め市の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、市は、当該措置に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

(建設)

第19条 建替住宅の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、建替住宅の建設に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち市が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第13条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、建替住宅の建設工事を行う。

3 事業者グループは、建替住宅を別紙5記載の事業日程に従い完成し、建替住宅の所有権移転・引渡し日に市に建替住宅を引渡すものとする。市は、建替住宅の引渡しを受けた後、第34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。

4 施工方法等建替住宅を完成するために必要な一切の方法については、事業者グループが自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第20条 事業者グループは、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）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、事業者グループは、市と協議し、市の確認を得たうえで、

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 事業者グループは、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、市に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。
- 3 事業者グループは、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(第三者の使用)

第21条 事業者グループは、本件工事にあたって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、事業者グループは、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。

- 2 事業者グループは、前項の第三者が本件工事にあたってさらに別の第三者に下請負をさせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。
- 3 請負人（下請負人等を含む）の使用はすべて事業者グループの責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者グループが使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第22条 初生団地整備業務に関する工事監理は、事業者グループのうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合には、そのうち市が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、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 事業者グループは、工事監理者をして、市への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、市の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わしめるものとする。
- 4 事業者グループは、工事監理者をして、市へ完成確認報告を行わしめなければならない。

(保険)

第23条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙9に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者グループが付保する保険は別紙9のものに限定されない。

- 2 事業者グループは、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない。

(市による説明要求及び立会い)

第24条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。

2 市は、建替住宅が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するため、建替住宅の建設状況その他市が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ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、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループ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、事業者グループ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または変更する。

5 事業者グループは、工事期間中に事業者グループが行う建替住宅の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。

7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

第25条 建替住宅が実施設計に従い建設さ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、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループ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、事業者グループ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または変更する。

(事業者グループによる竣工検査)

第26条 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、建替住宅の竣工検査及び建替住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、建替住宅の竣工検査及び設備等の検査の日程を、竣工検査の7日前までに市に対して通知しなければならない。

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

るものではない。

- 3 事業者グループは、竣工検査に対する市の立会の有無を問わず、建替住宅の竣工検査等の実施後速やかに、市に対して竣工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法第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。

(市による完工確認)

- 第27条 市は、事業者グループから前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙10に記載する事項に関する完工確認をそれぞれ実施しなければならない。また、市は、事業者グループから工事完了の報告を受けた場合、14日以内に完工確認を実施するものとする。
- 2 完工確認の結果、建替住宅の状況が、市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ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、事業者グループに対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者グループは、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、事業者グループ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する。
 - 4 市は、事業者グループが前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、建替住宅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、又は事業者グループ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、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。
 - 5 機器等の試運転等は、市による建替住宅の完工確認前に事業者グループが実施し、その報告書を市に提出するものとする。
 - 6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完工確認書の交付)

- 第28条 市が前条第1項に定める建替住宅の完工確認、又はそれについての前条第4項に定める再完工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者グループが別紙11に記載する竣工図書を市に対して提出した場合、市は、竣工図書受領後14日以内に、事業者グループに対して建替住宅の完工確認書を交付する。
- 2 市は、前項の完工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(本件工事期間の変更)

- 第29条 市が事業者グループに対して本件工事期間の変更を請求した場合、市と事業者グループは協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 2 事業者グループが不可抗力又は法令の変更等事業者グループの責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、市

と事業者グループは協議により当該変更の当否を定めるものとする。

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

(工事の中止)

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

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

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

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第31条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市に生じた増加費用又は損害及び事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害を第34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 事業者グループは、事業者グループ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事業者グループに生じた増加費用又は損害及び市に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

- 3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市及び事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第39条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。

- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市及び事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第42条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

(本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害)

第32条 事業者グループが本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者グループは、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 建替住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第33条 事業者グループは、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までに、市から完工確認書の交付を受けたうえ、市に対し、建替住宅の所有権を移転し、引渡すものとする。

(建替住宅整備に係る対価の支払い)

第34条 建替住宅整備に係る対価は、金 円（消費税、地方消費税相当額を含む。）とする。

2 市は、前項の建替住宅整備費を、事業者グループ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日以内に事業者グループに支払うものとする。なお、当該支払額については、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日を基準とした別紙6記載の物価変動率で調整するものとする。

3 前項の支払いは、代表企業の指定する金融機関の預金口座に振り込み送金する方法によって行うものとする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第35条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における建替住宅整備に係る対価の支払の限度額は、次のとおりとする。

平成29年度	金	,	,	, 000円
平成30年度	金	,	,	, 000円
平成31年度	金	,	,	, 000円
平成32年度	金	,	,	, 000円

2 市は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額の変更を事業者グループに対して請求することができるものとし、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、前項の支払の限度額を変更できるものとする。

(建替住宅の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第36条 建替住宅の所有権移転・引渡しは、市の事由又は既存住宅の入居者の事由により別紙5記載の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、事業者グループに対して当該遅延に伴い事業者グループが負担した合理的な増加費用に相当する額を、第34条（建替住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

2 建替住宅の所有権移転・引渡しは、事業者グループの事由により別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者グループは市に対して、建替住宅整備費につき遅延日数に応じて浜松市契約規則第32条第1項に定める割合（現行年利2.8%であり、改定がなされた場合には改定後の割合）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 不可抗力により建替住宅の市への所有権移転・引渡しは別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い市又は事業者グループが負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者グループは建替住宅整備費の1%までの金額を負担し、市は1%を超える金額を負担する。ただし、不可抗力事由による遅延に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち建替住宅整備費の1%を超える部分は市の負担部分から控除する。

(瑕疵担保責任)

第37条 市は、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし枯木の瑕疵については、1年以内）に建替住宅に瑕疵が発見された場合、事業者グループ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瑕疵の修補を行うことを請求し、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。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「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）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、建替住宅の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、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。

2 事業者グループは、前項の瑕疵修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住宅の建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、事業者グループは、市に対し、別紙5記載の建替住宅の建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、その履行について報告しなければならない。

3 事業者グループは、建替住宅の所有権移転・引渡しの日から、別途市が事業者グループと協議の上定める日までの間（但し、2年間を下回らないものとする。）、建替住宅の不具合に関する建替住宅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。

4 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項に定める瑕疵に該当する場合には、事業者グループは、速やかに然るべき修補を行った上で、市に報告するものとする。但し、市が修補に代えて事業者グループに対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、事業者グループが修補を行った場合であっても、市が第1項に従い、事業者グループに対する損害賠償を請求することは妨げられない。

第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第38条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又は事業者グループは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義

務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第39条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅の設計、本件工事、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日、建替住宅整備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、本事業のうち初生団地整備業務に関し、市、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者グループは、損害等のうち、建替住宅整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち建替住宅整備費の1%を超える部分は市の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

第40条 本契約の締結後、不可抗力により初生団地整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 前項により本契約が解除される場合において、初生団地整備業務で第33条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していない場合については、市は、事業者グループがすでに履行した初生団地整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅の出来形に相当する分）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。ただし、事業者グループ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事業者グループに支払えば足りるものとする。

3 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。

4 市から事業者グループ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、事業者グループ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、市又は事業者グループ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。

5 余剰地の市から事業者グループへの引渡後、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危険は事業者グループが負担するものとし、本契約を解除することはできない。

6 第6項により余剰地に関する業務に関する部分について本契約が解除されたときは、事業者

グループは、市の定める手続きにより、第45条（余剰地の対価）第2項により市に納付した金員のうち解除にかかる部分の返還を受けることができる。

（法令変更）

第41条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

（法令変更による追加費用）

第42条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅の設計、本件工事、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日、建替住宅整備に係る対価等につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち初生団地整備業務に直接関係する法令の変更の場合（消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更による場合を含む）は市が合理的範囲の追加費用を負担し、それ以外の法令の変更の場合は事業者グループが追加費用を負担しなければならない。

（法令変更による協議解除）

第43条 本契約の締結後に行われた法令変更により、初生団地整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第40条（不可抗力による解除）第2項から第4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40条（不可抗力による解除）第5項及び第6項を準用する。

第8章 余剰地の所有権移転等

（売買）

第44条 市は事業者グループに対し、次条の余剰地の対価をもって余剰地を譲り渡し、事業者グループはこれを譲り受ける。（以下、この売買を「本件売買」という。）。事業者グループ（第3項の場合については余剰地活用企業）は、本契約締結と同時に、別紙12記載の様式による市

有財産売買契約を締結するものとする。但し、本件売買は余剰地を売却する前に開催する浜松市財産評価審査会において適正と認められた価格（以下「売却可能額」という。）が第45条第1項により定める余剰地の対価を上回ることを解除条件とし、当該解除条件に該当する場合の本件売買の処理は、第45条（余剰地の対価）第4項から第7項までの定めに従うものとする。

- 2 次条の余剰地の対価納入を受けた場合、市は別紙5記載の余剰地の所有権移転・引渡し日までに、余剰地を事業者グループに更地の状態にて引渡すものとする。
- 3 事業者グループは、余剰地の譲受人名義を、事業者グループを代表して余剰地活用企業とすることができる。但し、この場合においても、余剰地活用企業以外の事業者グループの構成企業は、本章に規定する事業者グループの債務を免れるものではない。

(余剰地の対価)

第45条 余剰地の対価は金 円、面積は m²とする。なお、登記簿上の地積による余剰地の面積が実測面積と異なる場合、余剰地の本項記載の対価を、本項記載の余剰地の面積で除して得られた1 m²あたりの単価（小数点第1位を四捨五入）に余剰地の登記簿上の地積を乗じて得られる金額を余剰地の対価とする。

- 2 事業者グループは連帯して、市に対し、本契約の締結と同時に、前項に規定した余剰地の対価の10%に相当する金員を、契約保証金として市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。
- 3 事業者グループは連帯して、市に対し、第1項に規定した対価から前項で支払った契約保証金を控除した額を別紙5記載の余剰地の所有権移転・引渡し日までに、市の発行する納入通知書により、一括して市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付するものとする。前項の契約保証金は対価の一部に充当するものとする。
- 4 第1項にかかわらず、売却可能額が本条第1項により定まる余剰地の対価を上回った場合は、市と事業者グループとは、余剰地について売却可能額での売買の可否を協議することとする。
- 5 市と事業者グループとの間で前項の協議が整った場合は、第1項の定めにかかわらず市は余剰地を余剰地活用企業に売却可能額で譲り渡し、余剰地活用企業はこれを譲り受ける。
- 6 市と事業者グループとが第4項の協議開始後3ヶ月を経過しても協議が整わない場合は、当該3ヶ月を経過した日をもって本契約のうち本件売買にかかわる第8章の各条項に限り当然に効力を失うものとする。この場合、市及び事業者グループともに当該効力の失効に伴う費用、違約金又は損害金等を相手方当事者に請求しないものとする。
- 7 市は、前項に基づき本件売買又は賃貸にかかわる第8章の各条項の効力を失った場合、速やかに事業者グループの指定する口座に、本条第2項の定めにより事業者グループの納付した額と同額の契約保証金の返還を行うものとする。

(所有権の移転)

第46条 余剰地の所有権は、事業者グループが前条の規定に従って余剰地の対価を納付したときに、事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）に移転するものとする。

(所有権の移転登記)

第47条 市は、前条の規定により余剰地の所有権が移転した後、当日付けで事業者グループの費用で、その所有権移転の登記及び第52条（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を囑託するものとし、事業者グループはこれに必要な書類等をあらかじめ市に提出するものとする。

(瑕疵担保責任)

第48条 事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）は、本契約締結後において、余剰地に瑕疵のあることを発見した場合、市に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、市は合理的な範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担するものとする。

2 前項の場合において、埋蔵文化財が発見された場合においては、市は損害又は追加費用を負担しない。

(余剰地の整備等)

第49条 事業者グループは、余剰地を本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また商品企画の変更により修正する場合は、市と事業者グループで協議する。

2 余剰地の整備は事業者グループのうち余剰地活用企業が担当し、余剰地活用業務に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は余剰地活用企業（余剰地活用企業が複数ある場合には、そのうち市が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者グループは、余剰地に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照阻害等に関し、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

4 事業者グループは、民間施設等の完成までは、余剰地につき地上権、質権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定、又は売買、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、民間施設等の完成前においても、市が完成されると認められた場合は、市の書面による承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことが出来る。

5 事業者グループは、第52条（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、市の書面による承諾を得なければならない。

6 事業者グループは、本条各項に違反した場合、市に対し、第45条（余剰地の対価）第1項に定める余剰地の対価の20%を違約金として支払わなければならない。

(指定用途の変更)

第50条 事業者グループは、民間施設等の完成前に、余剰地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第1項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め市の書面によ

る承諾を得なければならない。

(実地調査等)

- 第51条 市は、事業者グループの第49条（余剰地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、余剰地についての所有権移転・引渡しをした日から民間施設等の完成までの間、随時に実地調査を行うことができる。
- 2 事業者グループは、市が必要と認めて請求したときは、その所有、利用等の事実を証する資料を添えて余剰地の利用状況を市に報告しなければならない。
- 3 事業者グループは、正当な理由なく、第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(買戻し特約)

- 第52条 市は、事業者グループが第58条（市による契約解除）第1項又は第2項に定める事由のいずれかに該当する場合には、市は同条に基づいて本契約を解除して余剰地を事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）から第45条（余剰地の対価）第1項に定める余剰地の対価をもって買戻すことができるものとする。この場合、事業者グループは、市が特に認める場合を除き更地の状態にして、市に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者グループは、市に対し、自ら負担した本契約の費用や余剰地の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができないものとする。
- 2 前項の場合、市は、予め第45条（余剰地の対価）第1項に定める余剰地の対価から第49条（余剰地の整備等）第6項に定める違約金及び第53条（損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができる。
- 3 市と事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）は、所有権移転登記と同時に、余剰地について、本条に規定する市の買戻しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は市から事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）への所有権移転登記をした日から5年間とする。
- 4 市は、民間施設等の完成後、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、民間施設等の完成前においても、市が完成されると認めた場合は、市の承諾を得た上で、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。
- 5 前2項の登記手続に要する費用は事業者グループの負担とする。

(損害賠償)

- 第53条 市が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合、事業者グループが市に損害を与えたときは、第49条（余剰地の整備等）第6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第49条（余剰地の整備等）第6項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。
- 2 事業者グループは、市が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第58条（市による契約解除）の規定に従って余剰地についての所有権移転契約部分について解除をしたときは、第44条（売買）の規定に従って事業者グループが余剰地の所有権移転・引渡しを受け

た日から前条第1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7.4%の割合により計算（1年を365日として日割り計算）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。

（公租公課）

第54条 余剰地に対する公租公課については、所有権移転後は、事業者グループ（第44条（売買）第3項の場合については余剰地活用企業）において一切を負担するものとする。

（変更等承諾手続）

第55条 市は、事業者グループの要請があり、余剰地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな余剰地活用企業として追加的に本契約の当事者となることを認めることができる。

2 事業者グループは、本契約の定めるところにより市の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、市に申請し、市の承諾を得なければならない。

3 前項の規定による事業者グループの申請に対する市の承諾は、書面によるものとする。

第9章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第56条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、余剰地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、第52条（買戻し特約）第4項に従って余剰地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

（市による任意解除）

第57条 市は、事業者グループに対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由なく本契約の全部又は一部を解除することができる。

（市による契約解除）

第58条 市は、事業者グループ又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、初生団地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61条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（1）その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。

（2）その責めに帰すべき事由により、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に建替住宅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）その責めに帰すべき事由により、本件工事が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、入札説明書に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。
- 2 市は、事業者グループ又はその構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、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、初生団地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61条 契約解除に伴う損害賠償）は適用される。
- (1) 建替住宅についての設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 市の承諾なく、建替住宅整備用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は建替住宅整備用地の形質を変更したとき。
- (3) 事業者グループが第49条（余剰地の整備等）の規定に違反したとき。
- (4) 前3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、事業者グループの構成企業が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、初生団地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61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（以下「排除措置命令」という。）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（以下「納付命令」という。）を受けたとき。
- (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者グループの構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 4 市は、事業者グループの構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、初生団地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61条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 事業者グループ又は役員等（事業者グループの役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者であると認められるとき。
 - (2) 暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
 - (3) 事業者グループ又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団、暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者を使用したと認められるとき。
 - (4) 事業者グループ又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団、暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - (5) 事業者グループ又は役員等が暴力団、暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅の設計図書及び竣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、これにつき事業者グループは、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、事業者グループないしは事業者グループの構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 6 市は、事業者グループに本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により市が初生団地整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、市は遡及的に建替住宅整備に係る対価支払い義務を免れる。
- 8 本条により初生団地整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、事業者グループはその費用と責任において、原則として、速やかに建替住宅整備用地を更地に回復して市に返還しなければならない。また併せて事業者グループ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、建設中の建替住宅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、事業者グループは、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。

- 1 1 前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額を事業者グループ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、事業者グループと協議の上、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。
- 1 2 前項の場合、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣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、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 1 3 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループ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（第三者の使用）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。
- 1 4 前項の場合において、事業者グループが正当な理由なく、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、事業者グループに代わって当該物件を処分し、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者グループは、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。
- 1 5 市は、事業者グループが本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条（業務遂行の指針）第5項に違反し、入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「イ」及び「カ」から「ソ」までの各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、事業者グループに対し、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。事業者グループが定められた期限までにかかる指示に従わない場合、市は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、初生団地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61条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（事業者グループによる契約解除）

第59条 事業者グループは、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、市が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者グループは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市の不履行が初生団地整備業務に関するものである場合、余剰地の所有権移転に関する部分については、余剰地の対価の支払済みの部分については解除することはできない。また、市の不履行が余剰地活用業務に関するものである場合、初生団地整備業務が全部完了している場合には、当該部分を解除することはできない。

（契約解除に際しての措置）

第60条 第57条（市による任意解除）又は第59条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、市は、事業者グループがすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるもの

とする。ただし、事業者グループは市に対して次条第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、建設中の建替住宅の出来形の所有権は市に移転するものとする。
- 3 第1項の対価全額の支払いを受けた場合、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣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、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 4 事業者グループは、第57条（市による任意解除）又は第59条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループ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（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

（契約解除に伴う損害賠償）

- 第61条 事業者グループは、第58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、建替住宅整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、かかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第58条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅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57条（市による任意解除）又は第59条（事業者グループによる契約解除）による契約の解除の場合は、市は事業者グループが被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第10章 契約保証金等

（契約保証金等）

- 第62条 事業者グループは、初生団地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。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に提出しなければならない。
 - (1) 契約保証金を納付すること。
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる市が認めた有価証券等を提供すること。
 - (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と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) 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第61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。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。

- 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、建替住宅整備に係る対価の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までとする。
- 3 第1項の規定により、事業者グループが同項第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 建替住宅整備に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の建替住宅整備に係る対価の10%に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、事業者グループは、保証の額の減額を請求することができる。

第11章 雑則

(協議)

第63条 市及び事業者グループは、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第64条 事業者グループは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、事業者グループが当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第65条 市及び事業者グループは、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第66条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、浜松市契約規則第32条第1項に定める割合(現行年利2.8%であり、改定がなされた場合には改定後の割合)で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第67条 市及び事業者グループは、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の

代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる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ず、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 市及び事業者グループは、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにならなければならない。

(個人情報の取扱)

第68条 事業者グループは、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法及び浜松市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第69条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、承認、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。係る書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、市及び事業者グループ間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。
- 4 本契約の履行に関して、市及び事業者グループ間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第70条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第71条 本契約に関する紛争は、静岡地方裁判所浜松支部を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市及び事業者グループは、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第72条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者グループが誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙1 事業者グループ提案書

別紙1 事業者グループ提案書

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	18
提案書（事業提案）表紙	19
要求水準に関する誓約書	20
基礎審査チェックリスト	21
事業工程表とその解説	22
資金調達計画	23
納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、法人県民税、法人市民税、法人事業税）の写し	—
事業計画に関する提案書	24
まちづくりに関する提案書	25
市内経済への貢献に関する提案書	26
住棟・住戸・屋外計画に関する提案書	27
安全・防犯への配慮に関する提案書	28
良好なコミュニティ形成への配慮に関する提案書	29
環境への配慮に関する提案書	30
ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案書	31
維持管理への配慮に関する提案書	32
施工管理・品質確保に関する提案書	33
安全確保・近隣の負担軽減に関する提案書	34
環境負荷軽減・廃棄物対策に関する提案書	35
余剰地に整備する民間施設等に関する提案書	36
初生団地・民間施設等建築計画概要書	37
公営住宅等整備基準適合チェックリスト	38
事業提案書の概要（公表用）表紙	39
事業提案書の概要（公表用）その1	40
事業提案書の概要（公表用）その2	41
初生団地コンセプト図	42-1
初生団地全体配置図	42-2
初生団地断面図（敷地全体）	42-3
初生団地立面図（敷地全体）	42-4
初生団地防災計画図	42-5
初生団地給排水系統図	42-6
初生団地日影図	42-7

初生団地工事計画図	42-8
初生団地外観透視図（鳥瞰）	42-9
初生団地基準階平面図	42-10
初生団地住棟断面図	42-11
初生団地住棟立面図	42-12
初生団地住戸タイプ別住戸平面図	42-13
初生団地住戸タイプ配置図	42-14
初生団地仕上表	42-15
余剰地①松城団地・全体配置図	42-16
余剰地②富塚（C B）団地・全体配置図	42-17
余剰地③富塚（向平）団地・全体配置図	42-18
余剰地④鹿谷（亀山）団地・全体配置図	42-19
余剰地⑤鹿谷（真向坂）団地・全体配置図	42-20

別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

(1) 事業計画に関すること

- ・ 建替住宅及び民間施設等の整備に関する事業計画の策定

(2) 初生団地整備業務に関すること

- ・ 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- ・ 設計（基本設計、実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・ 既存住宅の解体撤去工事（附帯施設を含む）
- ・ 建替住宅の建設工事（附帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む）
- ・ 工事監理
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 事後調査（周辺家屋調査等）
- ・ 事後対策（周辺家屋対策、電波障害対策工事等）
- ・ 事業用地の分筆（建替住宅用地と余剰地に分筆）
- ・ 建替住宅の引渡し
- ・ 工事概要地元説明等近隣対策
- ・ 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成の支援業務
- ・ 会計実地検査受検の支援業務
- ・ 家賃算定資料の作成
- ・ 公有財産台帳登録資料の作成
- ・ 入居者内覧説明
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 余剰地活用業務に関すること

- ・ 余剰地の市からの取得
- ・ 民間施設等の整備業務

別紙3 事業用地

1 住宅整備用地

所在地	浜松市北区初生町 339 番 1 (添付図 事業用地付近見取図参照)
敷地面積	約 2,676 m ² (位置指定道路区域を除く)
用途地域	第1種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
地域・地区	防火地域・準防火地域、高度地区地区計画等の定めなし 風致地区、埋蔵文化財調査の対象区域外
日影規制	8時～16時、測定点 4.0m、5mライン 4.0 時間、10mライン 2.5 時間
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路 (位置指定道路) : 幅員約 8m ・前面道路 (位置指定道路) が接続する道路 ・橋梁部分 (第2号排水路) : 幅員約 8m ・初生 158 号線 : 幅員約 7m ・都市ガス、公共下水道供給地

全体配置図

2 余剰地

① 松城団地

所在地	浜松市中区松城町 214 番 39、214 番 40
敷地面積	2,259.55 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積/建ぺい率	300%/80%
地域・地区	準防火地域、埋蔵文化財包蔵地 (浜松城跡)
日影規制	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路 : 幅員約 7.6～7.9m ・都市ガス、公共下水道供給地

② 富塚 (CB) 団地

所在地	浜松市中区富塚町 174 番 2
敷地面積	2,048.82 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積/建ぺい率	80%/50%
地域・地区	宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域 (第1種特別規制区域) 建築物の高さ制限 (10m)
日影規制	8～16時、測定点 1.5m、5.0mライン 3.0 時間、10.0mライン 2.0 時間
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路 : 幅員約 3.5m ・都市ガス、公共下水道供給地

③ 富塚（向平）団地

所在地	浜松市中区富塚町 70 番
敷地面積	1,044.99 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積／建ぺい率	80％／50％
地域・地区	宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域（第1種特別規制区域） 建築物の高さ制限（10m）
日影規制	8～16時、測定点 1.5m、5.0mライン 3.0時間、10.0mライン 2.0時間
その他	・前面道路：幅員約 4.2～6.1m ・都市ガス、公共下水道供給地

④ 鹿谷（亀山）団地

所在地	浜松市中区鹿谷町 78 番 2、119 番 3、250 番 2、250 番 3、262 番 2
敷地面積	2,428.04 m ²
用途地域	第二種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域（第1種特別規制区域）
日影規制	8～16時、測定点 4.0m、5.0mライン 4.0時間、10.0mライン 2.5時間
その他	・前面道路：幅員約 4.0m ・都市ガス、公共下水道供給地

⑤ 鹿谷（真向坂）団地

所在地	浜松市中区鹿谷町 591 番 1
敷地面積	1,623.84 m ²
用途地域	第二種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制地域（第1種特別規制区域）
日影規制	8～16時、測定点 4.0m、5.0mライン 4.0時間、10.0mライン 2.5時間
その他	・前面道路：幅員約 4.0m ・都市ガス、公共下水道供給地

別紙4 建替住宅の付帯施設等

- ・ 集会所
- ・ 駐車場
- ・ 駐輪場、バイク置場
- ・ ごみ置場
- ・ 公園、児童遊園
- ・ 緑地
- ・ 消防活動空地等
- ・ 電気室、受水槽、ポンプ室

別紙5 事業日程

- ・特定事業契約の仮契約の締結 平成29年2月 日
- ・建替住宅設計期間 平成 年 月 旬～平成 年 月
- ・既存住宅の解体・撤去工事着手日 平成 年 月 日
- ・建替住宅建設工事期間 平成 年 月 旬～平成 年 月
- ・建替住宅の所有権移転・引渡し日 平成31年12月末

- ・余剰地の所有権移転・引渡し日

別紙6 物価変動率による調整

建替住宅整備費

① 対象となる価格

建替住宅整備費（いずれも消費税相当額を除く）

ただし、物価変動率*1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。

なお、提案時の建替住宅整備費に対する物価変動率の調整については、完工確認終了時に行うこととする。

*1：物価変動率 = $\alpha - 1$

(完工確認終了時の1か月前に確定している直近12か月の建設工事デフレーター*2の平均値)

(平成28年10月から平成29年1月の建設工事費デフレーターの平均値)

*2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

② 計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

完工確認終了時の整備費等 = (提案時の建替住宅整備費) × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < -0.015 のとき

完工確認終了時の整備費等 = (提案時の建替住宅整備費) × (1 + (物価変動率) + 0.015)

なお、物価変動率については端数処理を行わず、完工確認終了時の整備費等については1円未満を切り捨てることとする。

例) 計算式の例

平成 年 月から平成 年 月の建設工事費デフレーターの平均値：

完工確認終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーターの平均値：

提案時の建替住宅整備費： 円

完工確認時の整備費等

= × (1 + () / () - 1 - 0.015)

=

改め 円 (1円未満切り捨て)

③ その他

建替住宅整備費については、特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となったときは、上記①、②の他、改定の申し入れをして協議することとする。

別紙7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

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

基本構想図

配置計画図

日影図

造成計画図

平面図

立面図

住戸タイプ変更提案図

断面図

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

仮設図

被緑計画図

面積表

鳥瞰パース図

工事費仕分け図

別紙8 事業者グループ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〉

表紙
図面リスト
付近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
外構平面図
植栽計画図
構造図
面積表
積算書（拾い出し表等含む）
積算内訳明細書
構造計算書
数量計算書
確認通知書
許可、認定、承認書
打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙
図面リスト
付近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
配線図
平面図

詳細図
器具リスト
分電盤リスト
姿図
積算書（拾い出し表等含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈機械設備工事〉

表紙
図面リスト
付近見取図
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（拾い出し表等含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

〈エレベーター工事〉

表紙
図面リスト
付近見取図
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（拾い出し表等含む）

積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

<杭工事>

表紙
図面リスト
付近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
杭伏図
土質柱状図
積算書（拾い出し表等含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

<その他>

交付金対象工事内訳明細書
交付金対象工事仕分け図
維持官営費用算定表

別紙9 付保すべき保険の内容

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

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

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

組立保険 …建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。

土木工事保険…土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- ① 保険契約者：事業者グループ又は請負人等
- ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、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：事業者グループ又は請負人等
- ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、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。

※付記事項：

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

別紙10 完工時の確認事項

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) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (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。
- (4) 竣工図書（別紙11）の適否について確認する。

2 工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押さえ金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、豎樋、 タラップ等	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、排水溝の形状の確認
		ノンスリップ、階段表示、踏面、ササラ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、点検口、タラップ、機械室、電気室、 ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下	ドア、建具、床面、壁面、天井等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、物入れ、スリーブ、カーテンレール、床面、 壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ台、レンジフード、吊戸棚、 水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、洗面化粧台、天井点検口、 床下点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、 避難器具、スリーブ、床面等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）、インターロッキングブロックの 端部納まり	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス（廻り込防止柵含む）、 境界杭、屋外スロープ等	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
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	寸法、法勾配、水抜き等の確認 工法及び仕上りの確認
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	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

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

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。
- (5) 竣工図書（別紙 1 1）の適否について確認する。

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの上、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検査員の判定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) 竣工図書（別紙11）の適否について確認する。
- (6) 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
- (7) 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	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
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・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

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

別紙 1 1 竣工図書

建替住宅に関するもの

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（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. 官公庁・事業会社関係書類（各種届出書類）
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. 仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成図書（竣工図書）（製本・CD）
17. 完成写真（アルバム・CD）
18. 建築主の要求による登記に関する書類
19. 設計住宅性能評価書
20. 建設住宅性能評価書
21. 建築士法第20条第2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事業者グループとの協議による。

※ 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。