

北長瀬みずほ住座再生事業

特定事業契約書（案）

平成 29 年 1 月

岡山市

目次

北長瀬みずほ住座再生事業特定事業契約書.....	1
第1章 用語の定義.....	4
第2章 総則.....	6
第3章 事業用地等の貸与.....	8
第4章 整備住宅等の設計.....	9
第5章 整備住宅等の建設.....	10
第6章 既存住宅の解体除却.....	13
第7章 入居者移転支援業務.....	14
第8章 整備住宅の所有権移転・引渡し.....	17
第9章 不可抗力及び法令変更.....	19
第10章 活用用地の借地権設定等.....	21
第11章 事業期間及び契約の終了.....	22
第12章 契約保証金等.....	25
第13章 雑則.....	26

北長瀬みずほ住座再生事業特定事業契約書

- 1 事業名 北長瀬みずほ住座再生事業
- 2 事業場所 岡山市北区野田四丁目●●●
- 3 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の岡山市の議決を通知した日
至 下記の全てが完了した日
整備住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び移転が完了した日
既存住宅入居者の整備住宅等への移転が終了した日
入居者移転支援実費の支払い手續きが完了した日
活用用地に整備される併設施設を供用開始した日
既存住宅を解体し既存用地の整地が完了した日
- 4 契約金額 市営住宅等整備及び入居者移転支援費に係る対価 金●, ●●●, ●●●, ●●●, ●●●
●●円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ●●, ●●●, ●●●●円を含む。)
入居者移転支援実費 金34,000,000円(第42条による額)
- 5 契約保証金 (市営住宅等整備に係る契約保証金)
事業契約条項第73条に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、岡山市と●●(以下、「事業者」という。)とは、おのこ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条の規定による岡山市議会(以下「市議会」という。)の議決を通知した日をもって、これを本契約とする。

この契約の締結を証とするため、本書2通を作成し、記名押印の上、市及び事業者が各1通を保有する。

なお、併設施設整備運営予定の事業用地(活用用地)に関する事項の一部については、別途事業用定期借地権設定契約締結の際に定めるものとする。

平成29年 月 日

岡山市北区大供一丁目1番1号
岡山市
岡山市長 大森 雅夫

(事業者)
所在地
商号又は名称
代表者名

(用地活用企業)
所在地
商号又は名称
代表者名

北長瀬みずほ住座再生事業

特定事業契約条項

前文

岡山市は、昭和26年に公営住宅法が施行されて以来、国の補助を受けて、当時の市民ニーズであった市営住宅の戸数の確保に努めた後、居住水準の向上にも努めているところであり、現在まで約5,600戸の市営住宅を供給している。

しかし、これまで供給してきた市営住宅の一部については、老朽化が進行していることや、現代の居住水準への適合面や、また入居者の高齢化が進む中で、安全性やバリアフリー性に問題を抱える等の課題が生じている。

一方、市営住宅の建替にあたっては、限られた財源の中、効率的に事業を実施していく必要があり、設計・施工・工事監理・入居者移転支援・解体を一括して実施するなど、民間事業者の技術的ノウハウを最大限活用可能な事業方式を採用し、コスト縮減と良好な住環境の提供の両立を図っていく必要がある。

北長瀬みずほ住座再生事業では、市営住宅の中でも竣工後55年以上が経過し、老朽化の進行が顕著である北長瀬みずほ住座について、民間事業者の技術的ノウハウを活用した建替を行っていくものである。

本事業を実施する事業用地において、新たに214戸の公営住宅法第2条第2号に定義される公営住宅及び同法第2条第1項第9号に定義される共同施設の整備を行い、既存住宅の入居者等を受け入れることを予定しているほか、敷地内に併設施設として高齢者支援施設等併設施設の導入等、民間企業の幅広い一体的な提案を求めるとともに、周辺住民の利便性の向上を図ることを予定している。

また、既存住宅入居者の移転完了後は、既存住宅の解体撤去を行うものとする。

本事業の実施にあたっては、民間活力の活用による再編整備を目指している。そのため、市は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に基づき、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、併設施設整備・運営業務、既存住宅等の解体業務（それぞれ第1条（定義）で定義する。以下同じ。）からなる事業を●●（以下「事業者」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

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

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

なお、市と事業者は、前文に規定する本事業の目的達成のため、相互に努力しなければならない。また、構成企業（第1条（3）で定義する。）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、北長瀬みずほ住座再生事業のことであり、事業者が実施する別紙1記載の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、市と事業者との間で締結する北長瀬みずほ住座再生事業 特定事業契約をいう。
- (3) 「構成企業」とは、事業者を構成する企業をいう。
- (4) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して、平成29年1月23日に市が公表した入札公告、入札説明書、要求水準書（添付資料を含む。）、落札者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう。
- (5) 「提案書」とは、事業者が入札説明書等によって指定された様式に従い作成し、市に提出した別紙2記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者が市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (6) 「事業者提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。

- (7) 「既存住宅」とは、現存する北長瀬みずほ住座並びにそれらに附帯している施設（集会所、公園等）をいう。
- (8) 「事業用地」とは、別紙3記載の本事業の実施予定地をいう。
- (9) 「既存住宅用地」とは、既存住宅の存する敷地をいう。
- (10) 「整備住宅」とは、本契約に基づき事業者が建設する事業用地内の新たな市営住宅及び附帯施設等（本条（11）で定義する。）をいう。
- (11) 「附帯施設等」とは、整備住宅に附帯する別紙4記載の施設等をいう。
- (12) 「市営住宅整備用地」とは、整備住宅を整備する土地をいう。
- (13) 「本件公園」とは、事業用地内に整備する公園をいう。
- (14) 「地下道」とは、土井西地下道のうち、事業用地以南の付替え工事（付替え後の埋立及び整地を含む）を行う部分をいう。
- (15) 「整備住宅等」とは、整備住宅及び関連する公共施設（本件公園、地下道を含む）をいう。
- (16) 「活用用地」とは、市が事業者へ賃貸し、事業者が併設施設等を整備する土地をいう。
- (17) 「併設施設」とは、本事業において活用用地に事業者が整備する高齢者支援施設等の導入等、周辺住民の利便性の向上を図る施設をいう。
- (18) 「併設施設の完成」とは、併設施設の建築工事の完成をいう。なお、併設施設の建築工事は、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。
- (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成確認書が交付される日までの期間をいう。
- (20) 「本件工事」とは、地下道付替え、本件公園の工事、並びに整備住宅の建設工事、既存住宅の解体撤去工事、をいう。
- (21) 「市営住宅等整備業務」とは、別紙1（2）記載の各業務を総称したものをいう。
- (22) 「市営住宅等整備費」とは、市営住宅等整備業務に係る対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (23) 「入居者移転支援業務」とは、別紙1（3）記載の各業務を総称したものをいう。
- (24) 「入居者移転支援実費」とは、入居者移転支援業務のうちの事業者が事業期間中に支払う整備住宅等へ移転する入居者移転に要する費用をいう。
- (25) 「入居者移転支援業務費」とは、市営住宅等整備業務に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務に要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。
- (26) 「併設施設整備・運営業務」とは、別紙1（4）記載の各業務を総称したものをいう。
- (27) 「活用用地の対価」とは、活用用地の賃貸の対価として事業者が市に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (28) 「市営住宅等整備等に係る対価」とは、市営住宅等整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (29) 「代表企業」とは、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業（本条（30）で定義する。）に限るものとする。
- (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) 「用地活用企業」とは、構成企業のうち、併設施設整備・運営業務を担当する●●をいう。
- (35) 「移転可能日」とは、別紙5記載の整備住宅への移転可能日として規定される日（整備住宅への移転が可能となる日）をいう。
- (36) 「移転」とは、既存住宅の入居者が、整備住宅へ移転することをいう。
- (37) 「移転者」とは、整備住宅へ移転する入居者（北長瀬みずほ住座116戸）をいう。
※上記移転者数は、本業務実施時点で本移転者数が変動する可能性がある。
- (38) 「移転期間」とは、移転可能日から移転終了期限までとする。
- (39) 「移転終了期限」とは、移転可能日の3か月後の日をいう。
- (40) 「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。
- (41) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
 - (42) 「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。
 - (43) 「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。
 - (44) 「暴力団関係団体等」とは、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして「岡山市暴力団排除基本条例」（平成24年条例第3号）第2条第5号に規定する者をいう。

第2章 総則

（目的）

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

（事業者）

第3条 事業者は、会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。

2 事業者は、本事業及びその実施のために必要な関連事業のみを行うものとする。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合には、この限りではない。

（事業遂行の指針）

第4条 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等及び提案書に従って遂行しなければならない。

2 本契約、入札説明書等及び提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、提案書の順とする。ただし、提案書と本契約又は入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約又は入札説明書等に記載された要求水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。

3 各構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に説明し、市の承諾を得ることを要するものとする。

4 特定事業契約締結後、構成企業が別紙1に規定する業務を履行することが困難になった場合、他の構成企業が当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。

5 前項の場合において、事業者は、業務の履行を確保するため、市の承諾を得て、業務を履行することが困難になった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することができるものとする。また、市は、事業者に対し、本事業の継続のための合理的な措置として、当該構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代えて、入札説明書等に規定する要件を満たす新たな企業を構成企業として追加することを求めることができる。

6 事業者は、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、市に報告しなければならない。

7 事業者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、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又は暴力団関係団体等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又は暴力団関係団体等ではない旨の誓約書を徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならない。

- 8 各構成企業は、担当する業務によって生じた債務を負い、他の構成企業は他が担当する業務によって生じた債務について相互に連帯して債務を負う。
- 9 前項の規定にかかわらず、用地活用企業と他の構成企業は、それぞれ担当する業務によって生じた債務について連帯して債務を負わない。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、別紙1記載の事業範囲に属する事業計画の策定、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、併設施設整備・運営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) 事業者は、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。
- (2) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程、第18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26条(市による完成確認書の交付)に定める市による完成確認書の交付後、整備住宅等の所有権を市に移転し、整備住宅等を引き渡すものとする。
- (3) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、活用用地を市より賃借し、併設施設の整備・運営を行う。
- (4) 事業者は、自らの責任と費用負担において、入居者移転完了後の既存住宅を市より賃借し、本契約、入札説明書等及び提案書に従い、解体撤去する。
- (5) 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程及び第35条(入居者移転支援業務計画書)に定める入居者移転支援業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。

(事業日程)

第6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。

(事業者の資金計画)

第7条 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達には事業者の責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

第8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事業者が自らの責任と費用負担において提出するものとする。ただし、市が取得すべき許認可、市が提出すべき届出は除く。

- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、市に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、事業者からの要請がある場合、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 事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市が必要とする事項について協力するものとする。

(建設に伴う各種調査)

第9条 事業者は、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合は、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって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、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、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事業者が負担する。

- 3 事業者は、整備住宅及び併設施設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、PCB含有材使用状況調査、土壌汚染調査、その他の調査及び地下道付替え並びに本件公園の整備工事に必要な測量調査、地質調査、その他の調査(以下「調査等」という。)を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者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、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
- 5 事業用地における事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は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事業者が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

- 第10条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 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、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 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、事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れ、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- 4 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合は、市及び事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要がある場合は、市は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の費用及び損害(近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。)については、事業者が負担するものとする。ただし、事業者の責によらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、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3章 事業用地等の貸与

(事業用地等の貸与)

- 第11条 市は、事業者に対して、事業用地(活用用地は併設施設の供用開始前に限る。)を無償で貸付けるものとする。
- 2 市は、事業者に対して、既存住宅の空住戸を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

- 第12条 事業者は、本事業の目的以外で事業用地を使用してはならない。
- 2 事業者は、入居者移転支援業務の目的以外で既存住宅の貸与された部分を使用してはならない。
- 3 事業者は、事業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13条 既存住宅用地の貸与期間は、既存住宅の解体撤去工事着工の日から完了日までとする。
- 2 市営住宅整備用地及びその他事業用地の貸与期間は、本件工事着工の日から、別紙5記載の各事業用地の所有権移転・引渡し日までとする。
 - 3 既存住宅の空住戸の貸与期間は、前2項に準じることとするが、事業者の要請に応じて、市は期間の変更を認める場合がある。

第4章 整備住宅等の設計

(設計)

- 第14条 整備住宅等の設計は、構成企業のうち設計企業が担当するものとし、整備住宅等の設計に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業に対して行えば足りるものとする。
- 2 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、整備住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、整備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 事業者は、本契約締結後速やかに、整備住宅等の基本設計を開始し、設計着手前に提出して市の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、市による状況の確認を受けるとともに、基本設計完了時に要求水準書に掲げる基本設計書類を市に提出する。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に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。
 - 4 事業者は、自らの責任と費用負担で設計企業に管理技術者を配置させ、設計着手日までにその氏名等の必要な事項を市へ通知しなければならない。
 - 5 事業者は、前項による市の確認後速やかに、整備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、要求水準書に掲げる実施設計書類を市に提出する。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に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。
 - 6 事業者は、整備住宅等の設計にあたって構成企業が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、事業者は、当該第三者に設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託させてはならない。
 - 7 事業者は、前項の者が整備住宅等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、事業者は、当該第三者が整備住宅等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託させてはならない。
 - 8 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、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
 - 9 市は、整備住宅等の設計の状況について、随時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、事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者はこれに従い自らの責任と費用負担をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。
 - 11 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができる。
 - 12 市は、第3項及び第5項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10項に定める通知を行っ

たことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(設計条件の変更)

第15条 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整備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事業者に求めることができる。この場合、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 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整備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48条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第48条（市営住宅等整備等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54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57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16条 市は、必要があると認める場合、整備住宅等の設計変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を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事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。

3 市の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により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48条（市営住宅等整備等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48条（市営住宅等整備等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の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者の調査の誤り又は不足による場合は、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54条（不可抗力による損害等）又は第57条（法令変更による追加費用）の規定に従う。

4 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、整備住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。

5 前項に従い事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て整備住宅等の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。

第5章 整備住宅等の建設

(建設)

第17条 整備住宅等の建設は、構成企業のうち建設企業が担当し、整備住宅等の建設に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程、第18条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第14条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、整備住宅等の建設工事を行う。

3 事業者は、自らの責任と費用負担で建設企業に現場代理人及び監理技術者を専任で配置させ、工事着手日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。（第31条（既存住宅等の解体撤去）も同じ。）

4 事業者は、整備住宅等を別紙5記載の事業日程に従い完成し、整備住宅等の所有権移転・引

渡し日に市に整備住宅等を引渡すものとする。市は、整備住宅等の引渡しを受けた後、第48条（市営住宅等整備等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。

- 5 施工方法等の整備住宅等を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

（施工計画書等）

第18条 事業者は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）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 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、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19条 事業者は、本件工事にあたって構成企業が第三者に請け負わせる場合は、構成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、事業者は、当該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 事業者は、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該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。

- 3 前2項の第三者への請負はすべて事業者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、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（工事監理者等）

第20条 本件工事に関する工事監理は、構成企業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 事業者は、工事監理者から市への毎月の定期報告を行わせ、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 事業者は、工事監理者により市へ完成確認報告を行わせなければならない。

（保険）

第21条 事業者は、自己又は建設企業の費用において、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む。以下本条において同じ。）等を要求水準書等に定めるところにより火災保険、建設工事保険その他の保険（これに準ずるものを含む。以下本条において同じ。）に付さなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により保険契約を締結したときは、工事開始の前日までにその証券の写し又はこれに代わるものを直ちに市に提出しなければならない。

- 3 事業者は、工事目的物及び工事材料を第1項の規定による保険以外の保険に付したときは、直ちにその旨を市に通知しなければならない。

（市による説明要求及び立会い）

第22条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書に従い行われていることを確認するため、本件工事の状況その他市が必要とする事項について、事業者に

- 事前に通知した上で、事業者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、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、市は事業者に対してその是正を求めることができ、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、事業者は意見陳述を行うことができる。
 - 5 事業者は、工事期間中に事業者が行う整備住宅等の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
 - 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
 - 7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

- 第23条 本件工事が実施設計に従い行われていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。
- 2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 中間確認の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、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、事業者は意見陳述を行うことができる。

(事業者による完成検査)

- 第24条 事業者は、自らの責任と費用負担において、整備住宅等の完成検査及び整備住宅等の設備等の検査を行うものとする。事業者は、整備住宅等の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の7日前までに市に対して通知しなければならない。
- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、整備住宅等の完成検査等の実施後速やかに、市に対して完成検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法第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。

(市による完成確認)

- 第25条 市は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙7に記載する事項に関する完成確認をそれぞれ実施しなければならない。
- 2 完成確認の結果、本件工事の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、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、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。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、事業者は意見陳述を行うことができる。
 - 4 市は、事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、本件工事の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第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、市による整備住宅等の完成確認前に事業者が実施し、その報告書を市に提出するものとする。
 - 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完成確認書の交付)

第26条 市が前条第1項に定める完成確認又は前条第4項に定める再完成確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合で、かつ、事業者が要求水準書に掲げる完成図書を市に対して提出した場合、市は、完成図書受領後14日以内に、事業者に対して本件工事の完成確認書を交付する。

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

(本件工事期間の変更)

第27条 市が事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、市と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 事業者が不可抗力又は法令の変更により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、市と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、市と事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な本件工事期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第28条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

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

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

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第29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が生じた合理的な増加費用又は損害を第48条(市営住宅等整備等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 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者が生じた増加費用又は損害及び市に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市及び事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第54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が生じた増加費用又は損害の負担については、第57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が第三者に与えた損害)

第30条 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、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事由により生じた損害についてはこの限りではない。

第6章 既存住宅等の解体撤去

(既存住宅の解体撤去)

第31条 既存住宅の解体撤去は、構成企業のうち解体企業が担当し、既存住宅等の解体撤去に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は解体企業に対して行えば足りるものとする。

2 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、撤去するものとする。事業者は、既存住宅の入居者が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

住宅の解体撤去工事に着手することはできない。事業者は、既存住宅の解体撤去工事の着手にあたり、事前に市の確認を受けなければならない。

- 3 第2項の場合において、事業者は、自らの責任と費用負担において、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。
- 4 事業者は、既存住宅等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。

（解体撤去の完了報告）

第32条 事業者は前条の規定に従い、既存住宅を解体撤去し、既存団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33条 市が事業者が開示した既存住宅に関する資料（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、事業者は、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法について予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して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、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

- 2 前項所定の物質以外で既存住宅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著しく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場合に限り、市は、当該措置に起因して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、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7章 入居者移転支援業務

（入居者移転支援業務）

第34条 入居者移転支援業務は、構成企業のうち入居者移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は入居者移転支援企業に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者は、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程、第35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 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、宅地建物取引業法、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令及び岡山市営住宅建替事業等に伴う移転料等取扱要綱等を遵守しなければならない。
- 4 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、事業者がこれを賠償し、市に一切の負担を掛けないものとする。
- 5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担するものとし、市は第48条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）第1項第2号入居者移転支援業務費及び第3号入居者移転支援実費以外、事業者に何らの金員も支払わないものとする。また、入居者移転支援実費については、移転前に入居者に支払うものとする。

（入居者移転支援業務計画書）

第35条 事業者は、本契約締結後直ちに、本契約、入札説明書等及び提案書に則った内容の入居者移転支援業務計画書を作成し、市に提出してその承諾を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、市と協議し、市の承諾を得たうえで、

これを修正するものとする。

(第三者の使用)

第36条 事業者は、構成企業に対して、入居者移転支援業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託する事により第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務等については、あらかじめその内容を明らかにして市の承諾を得たときはこの限りではない。

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

3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて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構成企業が業務の一部を委託する第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(市による説明要求)

第37条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

2 市は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等、提案書、入居者移転支援業務計画書（以下「入居者移転支援業務等」という。）に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は前条の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入居者移転支援業務等の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めるものとし、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、事業者は意見陳述を行うことができる。

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

(事業者による移転支援業務の報告)

第38条 事業者は市に対して、以下の各号の移転支援業務に関する報告を行う。

(1)入居申込書受付（受取状況）を報告する。

(2)住戸割り当て実施前に、案内文等の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。

(3)住戸割り当て実施後に、結果を報告する。

(4)入居説明前に、入居に係る関連資料の内容（配布資料等の提示）の報告を行う。

(5)週1回以上、移転承諾書等、各種書類の受取状況の報告を行う。

(6)週1回以上、整備住宅への移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、移転者への移転料前払い状況、移転者の引越の日時等）の調整結果の報告を行う。

(7)別紙5記載の移転可能日から解体工事着手までに終了しない可能性がある移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、市に報告する。

(事業者による入居者移転支援業務の遂行)

第39条 事業者は、入居者移転支援業務等に基づいて入居者移転支援業務を遂行するため、別紙5記載の移転可能日以降において週1回、報告書を市に提出するものとする。

2 事業者は、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、入居者移転支援業務等の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。

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

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

5 事業者による入居者移転支援業務の遂行が入居者移転支援業務等の内容を充足せず、又は逸脱していると市が判断した場合は、市は当該業務については是正要求措置を行うものとし、事業

者はこの要求に従わなければならない。

- 6 前項の措置が完了するまでは、市は入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。
- 7 入居者移転支援業務は、移転が終了し、かつ、別紙5記載の移転終了期限が完了した時をもって、完了したものとする。

(市による入居者決定業務)

第40条 市は、住戸割り当ての結果報告後、速やかに入居者決定を行い、入居承認書を作成し事業者に引き渡すものとする。

(入居者対応)

第41条 事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならない。

- 2 事業者は、既存住宅の入居者に対し、戸別訪問等により丁寧かつ十分な説明を行った上で理解と同意を得るものとするほか、その記録を作成するものとする。
- 3 整備住宅の住戸割当にあたっては、その方法及び入居者に対する説明の進め方について、必ず市と協議を行わなければならない。
- 4 事業者が入居者移転支援業務を行うこと自体に対する入居者の反対への対応によって、事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、合理的な範囲で市が当該追加費用又は損害を負担するものとする。

(入居者移転支援業務に関する協議)

第42条 市と事業者とは、上記各条々に定めのない事項、業務の推進にあたって疑義のある事項が生じた場合には、市にその内容を通知し、対応について市と協議を行うものとする。

(入居者移転支援実費請求手続き)

第43条 事業者は、自己の責任において、市が定める様式に従い、入居者移転支援実費に関する収支報告を提出し、市が岡山市営住宅条例第36条第5項に規定に基づく市長が定める市営住宅の建替事業の実施について(平成10年1月27日)及び岡山市営住宅建替事業に伴う移転料等取扱要綱(平成24年8月16日)に基づいて確定した入居者移転支援実費の請求を行うものとする。

(移転期間の変更)

第44条 事業者が本契約、入札説明書等、提案等に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、事業者の責によらない事由により、移転期間内に移転支援業務が終了しなかった場合、事業者は移転支援業務を最大3ヶ月間延長して行うものとし、市も移転に対するより積極的な関与を行うものとする。また、この延長に伴い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 前項により移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に移転支援業務が完了しない場合、事業者は当該未完了部分についての移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても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、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 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。
- 5 事業者が、本条第2項により、業務の履行を一部行わなかった場合においては、入居者移転支援実費のうち、移転を行わなかった移転者の移転料及びその調達に係る金利は市に請求することはできない。

(入居者移転支援業務の中止)

第45条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、整備住宅等の入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。

- 3 事業者は、事業者の責によらない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を市に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第46条 市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が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、事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的な増加を負担する。また、市は、その他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8章 整備住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第47条 事業者は、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から完成確認書の交付を受けたうえ、市に対し、整備住宅等の所有権を移転し、引渡しものとする。

(市営住宅等整備等に係る対価の支払い)

第48条 市営住宅等整備等に係る対価は、次の合計額とする（各号の金額は、消費税、地方消費税相当額を含む）。

- | | | |
|----------------|--------|-------------------------|
| (1) 市営住宅等整備費 | | 金●●●, ●●●●, ●●●●, ●●●●円 |
| (2) 入居者移転支援業務費 | 移転完了まで | 金●●●, ●●●●, ●●●●, ●●●●円 |
| (3) 入居者移転支援実費 | 移転完了まで | 金●●●, ●●●●, ●●●●, ●●●●円 |

(第43条による額)

- 2 市は前項第1号の市営住宅等整備費のうち、第49条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、別紙5記載の整備住宅等の事業完了日を基準とし、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日以内に事業者を支払うものとする。ただし、市又は事業者から請求のあった場合は、別紙6による調整をした額を事業者を支払うものとする。
- 3 市は第43条（入居者移転支援実費請求手続き）の請求書の提出を受けた日から30日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を事業者を支払うものとする。
- 4 第2項及び第3項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

(部分払)

第49条 事業者は、本事業の完了前に、市営住宅等整備等に係る対価のうち次の各号に掲げる費用について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。

- (1) 市営住宅等整備費のうち、平成30年度以降の各年度末に1回、年度末において完了している業務、または、引渡しを受けた業務に係る額。ただし、市営住宅等整備費につき、市又は事業者から請求のあった場合は、別紙6による調整をした額。
- (2) 市営住宅等整備費のうち、整備住宅等の建設に関する継続中の業務の平成30年度以降の各年度末に1回、年度末における工事出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額。ただし、市営住宅等整備費につき、市又は事業者から請求のあった場合は、別紙6による調整をした額。
- (3) 市営住宅等整備費のうち、入居者移転支援実費については、平成32年度9月末及び3月末に、第42条により精算した額。
- 2 事業者は、市営住宅等整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を市に請求しなければならない。
- 3 市は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を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、その理由を事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、市は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。

- 5 事業者は、第3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。
- 6 第5項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、その支払額は、第1項各号記載の額から、既に部分払の対象となった額を控除した額とする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第50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市営住宅等整備等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 0円
 平成30年度 金●, ●●●, ●●●, ●●●円 (契約金額の10%)
 平成31年度 金●, ●●●, ●●●, ●●●円 (契約金額の70%)
 平成32年度 金●, ●●●, ●●●, ●●●円 (契約金額の20%)

- 2 市は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額を変更することができる。
- 3 前会計年度における支払未済額（前会計年度における支払限度額から前会計年度における支払額を控除した額をいう。）は、当該会計年度における支払限度額に加算するものとする。

(整備住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第51条 整備住宅等の所有権移転・引渡しが、市又は入居者の責めに帰すべき事由により別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、事業者に対して当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第48条（市営住宅等整備等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 整備住宅等の所有権移転・引渡し、事業者の事由により別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者は市に対して、市営住宅等整備費につき遅延日数に応じて年利5%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 不可抗力により整備住宅等の市への所有権移転・引渡し、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い市又は事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者は市営住宅等整備費の1%を負担し、市はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

第52条 市は、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・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）に整備住宅等に瑕疵が発見された場合、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。ただし、事業者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、整備住宅等の引渡し・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記載の整備住宅等の建設工事期間の初日の前日までに、整備住宅等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、事業者は、市に対し、別紙5記載の整備住宅等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、それぞれその履行について報告しなければならない。
- 3 事業者は、整備住宅等の所有権移転・引渡しの日から、別途市が事業者と協議の上定める日までの間（ただし、1年間を下回らないものとする。）、整備住宅等の不具合に関する整備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。

- 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、事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、市に報告するものとする。ただし、市が修補に代えて事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、事業者が修補を行った場合であっても、市が第1項に従い、事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。
 - 5 第3項の現場確認の結果、修補を要するものの第1項に定める瑕疵に該当しない場合には、事業者は、その対応につき市と協議するものとする。

第9章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

- 第53条 市又は事業者は、本契約の締結日以後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下、本条及び次条において、「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下、本条及び次条において、「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54条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに整備住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、解体工事、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅等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、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者は、損害等のうち、市営住宅等整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅等整備費の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、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は市が負担する。

(不可抗力による解除)

- 第55条 本契約の締結後、不可抗力により市営住宅等整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できるものとする。
- 2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、市は、事業者がすでに履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、市と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、整備住宅等について第47条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、整備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48条（市営住宅等整備等に係る対価の支払い）の定めに従い、整備住宅等にかかる市営住宅等整備費を支払うものとする。
 - 4 第1項により本契約が解除される場合において、市営住宅等整備業務で第47条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、事業者がすでに

履行した市営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の整備住宅等の出来形に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）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73条（契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、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事業者に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、併設施設整備・運營業務については次の各号に規定するとおりとする。
 - (1) 併設施設整備・運營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併設施設整備・運營業務には及ばず、本契約は併設施設整備・運營業務に関する限りで効力を維持するものとする。
 - (2) 併設施設整備・運營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併設施設整備・運營業務にも及び、本契約は終了する。
- 6 市から用地活用企業への活用用地の事業用定期借地権設定契約が不可抗力により履行不能となった場合、市は、事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった併設施設整備・運營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、市又は事業者が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 活用用地を市から用地活用企業への事業用定期借地権設定契約後、活用用地上の併設施設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事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

（法令変更）

- 第56条 市又は事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下、本条及び次条において、「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57条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに整備住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、解体工事、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅等整備等に係る対価等につき、本契約の変更を行う。
- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち市営住宅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の変更の場合は、市が負担し、それ以外の法令の変更の場合は事業者が追加費用を負担しなければならない。また、本契約の締結後に行われた消費税及び地方消費税の変更に関する法令変更（税率の変更を含む。）により、市が事業者を支払うべき金員に課される消費税及び地方消費税の額が変更される場合は、その変更に伴う追加費用は市が負担する。

（法令変更による協議解除）

- 第58条 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。
- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第55条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。
 - 3 法令変更により併設施設整備・運營業務の継続が不能となった場合については、第55条（不可抗力による解除）第6項を準用する。

第10章 活用用地の借地権設定等

(活用用地の借地権設定)

- 第59条 市は、用地活用企業との間で事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。事業者は、用地活用企業に対して、当該契約締結に先立って、岡山市公有財産規則（昭和59年）に規定する普通財産貸付申請書その他市が求める書類を提出させなければならない。
- 2 用地活用企業が、次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者は、市が指定する期間内に、市の承諾を得て新たな用地活用企業を選定し、当該新たな用地活用企業に、市と事業用借地権設定契約を締結させ、第68条に定める事業期間からそれ以前の用地活用企業が併施設整備・運営業務を実施した期間を控除した期間内に、併施設整備・運営業務を実施させなければならない。
- (1) 入札説明書等及び別紙5に定める期日までに事業用借地権設定契約を締結しない場合。
(2) 事業用借地権設定契約に定める期日までに保証金や貸付料を支払わず、市が当該事業用借地権設定契約を解除した場合。
(3) 活用用地の用途指定義務に違反し、市が事業用借地権設定契約を解除した場合。
(4) その他用地活用企業の責めに帰すべき事由により、市が事業用借地権設定契約を解除した場合。

(使用の目的)

- 第60条 事業者は、用地活用企業に対して、活用用地を市の事前の承諾なく第三者に譲渡・転貸させてはならない。
- 2 事業者は、用地活用企業に対して、活用用地を併施設整備・運営事業を実施する目的以外で使用させてはならない。
- 3 事業者は、活用用地が市有財産であることを常に配慮し、用地活用企業に対して、善良な管理者の注意をもって活用用地を使用させるものとする。

(併施設整備・運営業務の実施及び費用負担)

- 第61条 併施設整備・運営業務は、活用用地において、本契約、入札説明書等及び提案書に従って実施されなければならない。
- 2 併施設整備・運営業務は、用地活用企業の責任及び費用負担でなされるものとし、市は、用地活用企業が併施設整備・運営業務を行うことに対する対価・費用を負担しない。
- 3 事業者は、入札説明書等に基づき、用地活用企業に対して、活用用地に●●●●を建設させるものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第62条 用地活用企業は、本契約締結後において、活用用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。ただし、本項に基づく請求は、第59条（活用用地の借地権設定）に基づいて事業用定期借地権設定契約を締結してから1年以内に行わなければならない。
- 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。

(活用用地の整備等)

- 第63条 用地活用企業は、活用用地を本契約、入札説明書等及び提案書に従って整備・運営しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政との協議及び指導により修正する場合はこの限りでない。
- 2 用地活用企業は、活用用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、日照障害等に関し、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。
- 3 用地活用企業は、本条各項に違反した場合、市に対し、違約金として入札書記載の年間貸付料総額に相当する額を支払わなければならない。ただし、事業用定期借地権設定契約の締結以降は、岡山市保有地定期借地権設定公正証書（案）に定める違約金を市に対して支払うものと

する。

(指定用途の変更)

第64条 用地活用企業は、活用用地の併施設設等の完成前に、活用用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、予め市の承諾を得なければならない。

(実地調査等)

第65条 市は、用地活用企業の第63条(活用用地の整備等)に定める義務の履行状況を把握するため、活用用地についての事業用定期借地権設定契約日から活用用地の併施設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 用地活用企業は、市の求めに応じて使用状況等を市に報告しなければならない。
- 3 用地活用企業は、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。

(公租公課)

第66条 併施設設整備・運營業務に関する公租公課については、事業用定期借地権設定契約締結後、用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67条 市は、事業者の要請があり、併施設設整備・運營業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、構成企業以外の第三者が新たな用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 用地活用企業は、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。

第11章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第68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、整備住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、既存住宅入居者の整備住宅等への移転が終了し、入居者移転支援実費の支払い手続が完了し、活用用地に整備される併施設設を供用開始し、かつ、既存住宅を解体し既存用地の整地が完了するまでとする。

(市による任意解除)

第69条 市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

(市による契約解除)

第70条 市は、事業者又は構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務、併施設設整備・運營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73条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。

- (1) 事業者又は構成企業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) 事業者又は構成企業の責めに帰すべき事由により、別紙5記載の整備住宅等の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に整備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) 事業者又は構成企業の責めに帰すべき事由により、整備住宅等の工事が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、事業者又は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、事業者に対し、30日以上の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、併設施設整備・運営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73条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (1)設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上の間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2)市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は市営住宅等整備用地の形質を変更したとき。
- (3)事業者が第63条（活用用地の整備等）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、併設施設整備・運営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73条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (1)私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2)独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
- (3)独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
- (4)刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者の構成企業の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 4 市は、事業者又は構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、本契約を解除することができる。ただし、市営住宅等整備業務、併設施設整備・運営業務について当該業務の全部が終了している場合は、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第73条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (1)事業者又は構成企業、あるいは、事業者又は構成企業の役員等（事業者又は構成企業の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団員又は暴力団関係団体等であると認められるとき。
- (2)暴力団員又は暴力団関係団体等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)事業者又は構成企業、あるいは、事業者又は構成企業の役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団、暴力団員又は暴力団関係団体等を使用したと認められるとき。
- (4)事業者又は構成企業、あるいは、事業者又は構成企業の役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団、暴力団員又は暴力団関係団体等に対して、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)事業者又は構成企業、あるいは、事業者又は構成企業の役員等が暴力団、暴力団員又は暴力団関係団体等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整備住宅等の設計図書及

- び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、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、事業者ないしは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、事業者は当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 6 市は、事業者の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、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、市は遡及的に市営住宅等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及び入居者移転支援実費についてはこの限りではない。
 - 8 本条により市営住宅等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市による引渡し時の原状に回復して市に返還しなければならない。また、併せて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、工事中の整備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、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を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、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、事業者は、市に対し、要求水準書に掲げる完成図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
 - 13 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に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36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。
 - 14 前項の場合において、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、事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、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、事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条（事業遂行の指針）第5項に違反し、入札説明書等に規定する「入札参加者の共通の資格要件」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、併設施設整備・運営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73条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

（事業者による契約解除）

- 第71条 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、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。ただし、活用用地の事業用定期借地権設定契約に関する部分については、賃借料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。

(契約解除に際しての措置)

第72条 第69条（市による任意解除）又は第71条（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、事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者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は、工事中の整備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項の対価全額の支払いを受けた場合、事業者は、市に対し、要求水準書に掲げる完成図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 事業者は、第69条（市による任意解除）又は第71条（事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に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36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73条 事業者は、第70条（市による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、市営住宅等整備費及び入居者移転支援費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができる。

2 第70条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の整備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69条（市による任意解除）又は第71条（事業者による契約解除）による契約の解除の場合、市は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12章 契約保証金等

(契約保証金等)

第74条 事業者は、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を市に提出しなければならない。

(1) 契約保証金を納付すること。

(2) 契約保証金に代わる担保となる市が認めた有価証券等を提供すること。

(3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実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、解体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73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、市営住宅等整備等に係る対価の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の移転者の移転終了期限までとする。

3 第1項の規定により、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 市営住宅等整備等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市営住宅等整備等に係る対価の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、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

第13章 雑則

(協議)

第75条 市及び事業者は、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第76条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適当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77条 市及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第78条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止法に関する法律第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定した率で計算した額の遅延利息を支払わなければならない。

(株主・第三者割当)

第79条 事業者は、本契約の締結後、直ちに、事業者の株主の出資者保証書を市に提出する。
2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対して新株を割り当てる場合には、事前に市の承諾を得るとともに、当該新株の割り当てを受ける者の出資者保証書を市に提出する。
3 代表企業は、本契約期間の終了に至るまで、事業者の総株主の議決権の過半数を保持し続けなければならない。

(公認会計士による監査)

第80条 事業者は、本契約期間の終了に至るまで、毎事業年度終了時に公認会計士による監査を受け、その監査報告書を事業年度の最終日の3ヶ月以内に市に提出しなければならない。

(秘密保持)

第81条 市及び事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならない。また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。
2 市及び事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

(個人情報の取扱)

第82条 事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、岡山市個人情報保護条例及び岡山市個人情報保護条例施行規則を遵守しなければならない。
2 市及び事業者は別紙8の「市の保有する個人情報の取扱業務に関する覚書」を作成し、市、

事業者双方記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

(請求、通知等の様式その他)

第83条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

2 本契約の履行に関して、市及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法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、市及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第84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85条 本契約に関する紛争は、岡山地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第86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 事業者が実施する事業範囲

1 事業計画の策定

事業者は市に提出した提案書において、整備住宅等及び併設施設の整備、既存住宅入居者の移転支援、入居者移転完了後の同住宅の解体撤去に関する事業計画を策定する。

2 市営住宅等整備業務

事業者は、新たに214戸の住宅及び関連する公共施設（地下道、公園、開発許可等に関連する施設等）を整備するとともに、併設施設については分筆後整備等を行う。

なお、整備住宅の維持管理・運営は、本事業に含めないものとする。

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次の業務である。

ア 整備住宅等の整備に関する事前調査業務

- a 測量調査（市により調査済であるが、事業者の判断で行うことができる。）
- b 地質調査（市により調査済であるが、事業者の判断で行うことができる。）
- c 電波障害調査
- d 周辺家屋調査
- e その他、事前に必要な調査業務

イ 整備住宅等の整備に関する設計業務

- a 整備住宅等の整備に関する基本設計
- b 整備住宅等の整備に関する実施設計
- c 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
- d 設計住宅性能評価の取得

ウ 整備住宅等の整備に関する建設業務

- a 整備住宅等の整備に関する建設工事
- b 建設住宅性能評価の取得
- c 化学物質の室内濃度測定

エ 整備住宅等の整備に関する工事監理業務

オ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事
- c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

カ その他事業実施に必要な業務

- a 事後調査（周辺家屋調査等）
- b 近隣対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- c 整備住宅等の所有権を市に帰属させる業務及び引渡し業務
- d 国庫補助金等申請関係書類等の作成支援
（契約期間終了後における当該業務に関する対応も含む）
- e 会計実地検査対応
（契約期間終了後における当該業務に関する対応も含む）
- f その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

事業者は、既存住宅の現入居者が建替住宅等に移転するに際して、下記の業務等を行う。

ア 移転説明の実施業務

イ 移転に関する入居者の意向確認業務

ウ 抽選会の実施等による住戸割り当て及び入居者決定の業務

エ 岡山市営住宅使用請書徴収等の入居手続き支援業務及び移転料の支払い業務

オ 移転日調整等業務

カ 既存住宅退去時における返還手続支援業務

キ 国庫補助金等申請関係書類の作成支援業務

（契約期間終了後における当該業務に関する対応も含む）

- ク 会計実地検査対応
(契約期間終了後における当該業務に関する対応も含む)
- ケ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

4 併設施設整備・運営業務

事業者は、提案内容に応じて事業用地内の一部を分筆後、市から土地を賃借(定期借地権賃貸借)し、自らの責任において併設施設の事前調査・協議・設計・建設・監理・運営を行う。なお、賃貸借に関しては別途契約を行う。

技術提案書等

- 様式 4-1 技術提案書（表紙）
- 様式 4-2 要求水準に関する誓約書
- 様式 4-3 要求水準チェックリスト
- 様式 4-4 事業全体の基本的な考え方（表紙）
- 様式 4-5 事業全体の基本的な考え方
- 様式 4-6 施設計画・設計に関する提案（表紙）
- 様式 4-7 配置計画及び外部動線計画
- 様式 4-8 住棟内及び住戸内計画
- 様式 4-9 景観計画、地域への配慮
- 様式 4-10 環境負荷の低減、省エネルギーへの配慮
- 様式 4-11 ユニバーサルデザイン、バリアフリー
- 様式 4-12 安全・安心
- 様式 4-13 長寿命化につながる耐久性の確保やメンテナンス性の向上への配慮
- 様式 4-14 建設・工事に関する提案（表紙）
- 様式 4-15 施工計画
- 様式 4-16 近隣・住環境への配慮
- 様式 4-17 移転支援に関する提案（表紙）
- 様式 4-18 実施体制
- 様式 4-19 用地活用に関する提案（表紙）
- 様式 4-20 用地活用に関する提案概要
- 様式 4-21 事業の実施方針・コンセプト
- 様式 4-22 導入機能内容
- 様式 4-23 施設配置・動線計画
- 様式 4-24 意匠・景観計画
- 様式 4-25 事業実施体制・実績
- 様式 4-26 応募者の財務状況
- 様式 4-27 事業計画に関する提案
- 様式 4-28 事業計画に関する提案－初期投資費内訳書
- 様式 4-29 事業計画に関する提案－事業収支計算書（全体）
- 様式 4-30 管理運営計画に関する提案
- 様式 4-31 環境計画に関する提案
- 様式 4-32 工程計画に関する提案
- 様式 4-33 まちづくりへの貢献・地域協働、地域産業への貢献に関する提案
- 様式 4-34 事業全般に関する提案（表紙）
- 様式 4-35 実施体制
- 様式 4-36 工程
- 様式 4-37 リスク管理計画
- 様式 4-38 地域の活性化
- 様式 4-39 技術提案に関する施設計画図書（表紙）
- 様式 4-40 施設計画図書の内容
- 様式 4-41 建築概要
- 様式 4-42 面積表
- 様式 4-43 棟別床面積表

別紙3 事業用地

各事業用地の図面を貼付します

別紙4 建替え住宅の附帯施設等

- ・ 駐車場
- ・ 駐輪場
- ・ 集会所
- ・ ごみ置場
- ・ 植栽等の外構
- ・ 地下道
- ・ 公園

別紙5 事業日程

契約締結時には、提案内容に応じて下記を記載します。

事業契約の締結	平成29年9月頃
活用用地の定期借地権設定	平成29年 月頃
整備住宅等の建設工事	平成30年10月頃～平成32年6月頃
整備住宅等の引渡し	平成32年6月頃
整備住宅の入居可能日	平成32年6月頃
整備住宅への入居者移転	平成32年9月頃
整備住宅への入居者移転終了期限	平成32年9月頃
既存住宅の解体撤去	平成33年2月頃
事業完了予定日	平成33年3月31日

別紙6 (賃金又は物価の変動に基づく調整)

- 1 市又は事業者は、事業期間内で契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により市営住宅等整備費が不適当となったと認めるときは、相手方に対して市営住宅等整備費の変更を請求することができる。
- 2 市又は事業者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残市営住宅等整備費(市営住宅等整備費から当該請求時の出来形部分に相応する市営住宅等整備費を控除した額をいう。以下この条において同じ。)と変動後残市営住宅等整備費(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前市営住宅等整備費に相応する額をいう。以下この条において同じ。)との差額のうち変動前残市営住宅等整備費の $\frac{1}{1,000}$ の15を超える額につき、市営住宅等整備費の変更に応じなければならない。
- 3 変動前残市営住宅等整備費及び変動後残市営住宅等整備費は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市と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。
- 4 第1項の規定による請求は、この条の規定により市営住宅等整備費の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、同項中「契約締結の日」とあるのは、「直前のこの条に基づく市営住宅等整備費変更の基準とした日」とするものとする。
- 5 特別な要因により事業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、市営住宅等整備費が不適当となったときは、市又は事業者は、前各項の規定によるほか、市営住宅等整備費の変更を請求することができる。
- 6 予期することのできない特別の事情により、事業期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、市営住宅等整備費が著しく不適当となったときは、市又は事業者は、前各項の規定にかかわらず、市営住宅等整備費の変更を請求することができる。
- 7 前2項の場合において、市営住宅等整備費の変更額については、市と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。
- 8 第3項及び前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。
- 9 上記の市営住宅等整備費の変更については、岡山市インフレスライド運用マニュアル、単品スライド運用マニュアル(暫定版)(国土交通省)等市が指定する条件によって行う。

別紙7 完成時の確認事項

完成確認は、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の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。

2 工事別事項

分類	検査部位	検査項目	
外部	屋根	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
	屋上	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
	外壁等	押さえ金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、堅樋等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、排水溝の形状確認
		ノスリップ、階段表示、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、PS扉等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、点検口、機械室、電気室、ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下	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、スリッパ、カーテンレール、床面、壁面、天井等	
	DK	建具、流し台・コンロ、レンジフード、吊戸棚、水切り棚、スリッパ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口、手摺、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	

	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難器具、スリプ、床面等	
--	-------	--	--

屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、手摺、フェンス、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
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	
	公園	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	
	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。

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、配管に必要なバンド線取付、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) 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	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いものは検査員の判定により適宜決定する

市の保有する個人情報の取扱業務に関する覚書（案）

岡山市（以下「甲」という。）と●●（以下、「乙」という。）は、平成 年 月 日付で締結した 北長瀬みずほ住座再生事業に係る事業契約（以下「本契約」という。）に基づいて取扱う、市の保有する個人情報（以下「保有個人情報」という。）を適正に管理し、もって市民の基本的人権を擁護するため、岡山市個人情報保護条例（平成12年市条例第34号。以下「条例」という。）に基づき、次のとおり覚書を締結する。

（事業者の責務）

第1条 乙及び本契約に基づく業務に従事する者又は従事していた者（以下「乙の従事者」という。）は、保有個人情報に関して条例第18条に定める「事業者の責務」を負う。

2 乙は、保有個人情報の適正管理について最大限の注意を払い、漏えい及び毀棄等の事故を防止するための対策を講じなければならない。

（責任者の指定）

第2条 乙は、保有個人情報を適切に管理するため、個人情報受託管理責任者（以下「責任者」という。）を置く。

2 責任者は次に掲げる者とする。

職名 氏名

3 責任者は、保有個人情報が適正に取扱われるよう乙の従事者を指揮監督しなければならない。

（研修・教育の実施）

第3条 乙は、乙の従事者に対し、個人情報の重要性についての認識を深めるとともに、保有個人情報の適正な取扱いに資するための研修・教育を実施しなければならない。

（個人情報の守秘義務）

第4条 乙及び乙の従事者は、保有個人情報をみだりに他人に知らせてはならない。

（再委託の禁止）

第5条 乙は、保有個人情報の取扱いの業務の全部又は一部を再委託してはならない。ただし、本契約において再委託が認められており、かつ、あらかじめ次に掲げる事項を記載した書面により申請し、甲の承認を受けた場合はこの限りではない。

- (1) 本契約の名称
- (2) 再委託先名（住所、商号又は名称及び代表者職氏名）
- (3) 再委託する理由
- (4) 再委託契約の内容（契約年月日、履行場所及び委託期間）
- (5) 再委託して処理する内容
- (6) 再委託先が取り扱う個人情報

2 前項の書面には、乙と再委託先との間で本覚書に準じて締結する予定の個人情報の取扱委託に関する覚書の案を添付しなければならない。

（不正利用等の禁止）

第6条 乙及び乙の従事者は、保有個人情報を不正に利用し、又は毀棄等をしてはならない。

（外部提供の禁止）

第7条 乙及び乙の従事者は、保有個人情報を、乙の他の従事者（担当以外の者）及び部外者に提供してはならない。

（収集の禁止）

第8条 乙及び乙の従事者は、本契約に基づいて個人情報を収集する場合は、業務の範囲を超えて収集してはならない。

（複写等の禁止）

第9条 乙及び乙の従事者は、保有個人情報を複写し、又は複製してはならない。

(記録の搬送等)

第10条 乙及び乙の従事者は、保有個人情報を搬送等するときは、保有個人情報の飛散等の流出事故を想定したうえで、安全・確実に行わなければならない。

(保有個人情報の返却)

第11条 乙は、保有個人情報を乙において保管する必要がなくなったときは、速やかに甲に返却しなければならない。

(事故の報告)

第12条 乙は、保有個人情報に関し事故が発生したときは、速やかに甲に報告しなければならない。

(罰則等の周知)

第13条 乙は、保有個人情報を不正に取扱った場合の罰則適用（条例第24条、第24条の2及び第25条）について、乙の従事者に周知し、徹底させなければならない。

(その他)

第14条 この覚書について疑義が生じたときは、甲、乙協議のうえ、解決するものとする。

平成 年 月 日

甲 岡山市北区大供一丁目1番1号
岡山市
岡山市長 大森 雅夫 印

乙 所在地
商号又は名称
代表者名 印

(市の保有する個人情報の取扱業務に関する覚書第5条第1項に規定する書面)

年 月 日

市の保有する個人情報の取扱業務の再委託承認申請書

岡 山 市 長 様

所在地
商号又は名称
代表者名

印

年 月 日付けで岡山市と事業者との間で契約を締結した事業について、
全部
個人情報の取扱いの を下記のとおり再委託したいので、申請します。
一部

記

1 本契約の名称		
2 再委託先名	所在地	
	商号又は名称	
	代表者職氏名	
3 再委託する理由		
4 再委託契約の内容	契約年月日	
	業務場所	
	業務期間	
5 再委託して処理する内容		
6 再委託先が取り扱う個人情報		

※ 再委託先と締結する予定の個人情報の取扱業務に関する覚書の案を添付すること。

(市の保有する個人情報の取扱業務の再委託承認申請に対する承認通知書)

第 号
年 月 日

市の保有する個人情報の取扱業務の再委託承認通知書

所在地

商号又は名称

代表者名

様

岡山市長 大森 雅夫 印

年 月 日付けで申請のあった 業務における岡山市の保有
全部
する個人情報の取扱いの を再委託することについて、承認したので通知します。
一部

なお、再委託先と「個人情報取扱委託に関する覚書」を締結した際には、その写しを提出して
ください。

【参考条例】岡山市個人情報保護条例（抜粋）（平成 28 年 1 月 1 日施行分）

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 個人情報 個人に関する情報(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)で特定の個人を識別することができるもの(一般人が通常入手し得る関連情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。)をいう。
- (2) 公文書 岡山市情報公開条例(平成 12 年市条例第 33 号)第 2 条第 2 号に規定する公文書をいう。
- (3) 実施機関 市長、公営企業管理者、消防長、教育委員会、選挙管理委員会、人事委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会及び議会並びに本市が設立した地方独立行政法人(地方独立行政法人法(平成 15 年法律第 118 号)第 2 条第 1 項に規定する地方独立行政法人をいう。以下同じ。)をいう。
- (4) 保有個人情報 実施機関の職員(本市が設立した地方独立行政法人の役員を含む。以下同じ。)が職務上作成し、又は取得した個人情報であって、当該実施機関の職員が組織的に利用するものとして、当該実施機関の公文書に記録されているものをいう。
- (5) 特定個人情報 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成 25 年法律第 27 号。以下「番号法」という。)第 2 条第 8 項に規定する特定個人情報をいう。
- (6) 保有特定個人情報 実施機関の職員が職務上作成し、又は取得した特定個人情報であって、当該実施機関の職員が組織的に利用するものとして、当該実施機関の公文書に記録されているものをいう。
- (7) 個人情報ファイル 保有個人情報を含む情報の集合物であって、次に掲げるものをいう。
 - ア 一定の事務の目的を達成するために特定の保有個人情報を電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したもの
 - イ アに掲げるもののほか、一定の事務の目的を達成するために氏名、生年月日その他の記述等により特定の保有個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したもの

（事業者の責務）

第 18 条 実施機関から保有個人情報の取扱いの委託を受けた者(以下「事業者」という。)は、その業務の取扱いに当たって、漏えいの防止その他保有個人情報の保護に関して実施機関と同様の責務を負うものとする。

- 2 実施機関は、保有個人情報の取扱いを委託しようとするときは、当該事業者に対し、保有個人情報の保護を図るため、当該取扱業務に係る保有個人情報の適切な管理について必要な措置を講じさせなければならない。
- 3 前項の受託業務に従事している者又は従事していた者は、その業務に関して知り得た保有個人情報をみだりに他人に知らせ、不当な目的に利用し、又は正当な理由がないのに遺棄してはならない。

（派遣労働者の責務）

第 18 条の 2 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律(昭和 60 年法律第 88 号)第 26 条に定める労働者派遣契約に基づき一定の役務を提供することを目的として実施機関へ派遣された者(以下「派遣労働者」という。)は、その役務の提供に関して知り得た保有個人情報をみだりに他人に知らせ、不当な目的に利用し、又は正当な理由がないのに遺棄してはならない。派遣労働者でなくなった後においても同様とする。

（罰則）

第 24 条 実施機関の職員若しくは職員であった者、第 18 条の受託業務に従事している者若しくは従事していた者又は第 18 条の 2 の派遣労働者若しくは派遣労働者であった者が、正当な理由がないのに、第 2 条第 7 号アに係る個人情報ファイル(その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。)を提供したときは、2 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

第 24 条の 2 前条に規定する者が、重大な過失により、個人の秘密が記載された第 2 条第 7 号アに係る個人情報ファイルを提供したときは、10 万円以下の罰金に処する。

第 25 条 第 24 条に規定する者が、その業務又は役務の提供に関して知り得た保有個人情報を、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、盗用し、又は遺棄したときは、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処する。