

京都市八条市営住宅団地再生事業

特定事業契約書

(案)

平成29年6月

京 都 市

京都市八条市営住宅団地再生事業特定事業契約書

- 1 事業名 京都市八条市営住宅団地再生事業
- 2 事業場所 京都市南区唐橋平垣町24番地
- 3 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の京都市会の議決のあった日の翌日
至 市営住宅の引渡し及び所有権の移転が完了した日
- 4 契約金額 市営住宅等整備の対価
金 , , 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額)
金 , , 円
付帯事業用地の対価
金 , , 円
- 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110条に定める保証を付すものとする。
(付帯事業用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、京都市（以下「甲」という。）と●●●●、●●●●、●●●●及び●●●●（以下、これらの者を合わせて「乙」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、別添の事業契約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。

乙のうち、代表事業者は●●●●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11年法律第117号）第12条の規定による京都市会の議決がなされたときは、本契約の効力を生じるものとする。

この仮契約締結の証として本書2通を作成し、各当事者が記名押印のうえで、甲及び代表事業者が原本を保有し、それ以外の当事者は写しを保有する。

平成 年 月 日

甲

京都市長 門川大作 印

乙

(代表事業者／●●事業者)

所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(設計事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(建設事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(工事監理事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(移転支援事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(維持管理事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

(付帯事業者) 所在地
商号又は名称
代表取締役 印

京都市八条市営住宅団地再生事業

事業契約条項

目 次

第 1 章	用語の定義	1
	第 1 条 (定義)	1
第 2 章	総則	1
	第 2 条 (目的)	1
	第 3 条 (事業遂行の指針)	1
	第 4 条 (事業日程)	1
	第 5 条 (乙の資金計画)	1
	第 6 条 (許認可及び届出)	1
	第 7 条 (事前調査)	2
	第 8 条 (近隣対策)	2
第 3 章	事業用地等の貸付	3
	第 9 条 (事業用地等の貸付)	3
	第 10 条 (使用の目的)	3
第 4 章	市営住宅等の設計	3
	第 11 条 (設計)	3
	第 12 条 (第三者の使用)	5
	第 13 条 (設計条件の変更)	5
	第 14 条 (設計の変更)	5
第 5 章	市営住宅等の建設	6
	第 15 条 (既存棟の解体撤去)	6
	第 16 条 (着工時の現況調査)	7
	第 17 条 (既存棟の瑕疵)	7
	第 18 条 (建設)	7
	第 19 条 (施工計画書等)	8
	第 20 条 (第三者の使用)	8
	第 21 条 (工事監理)	9
	第 22 条 (第三者の使用)	9
	第 23 条 (保険)	9
	第 24 条 (甲による説明要求及び立会い)	10
	第 25 条 (中間確認)	10
	第 26 条 (乙による完成検査)	10
	第 27 条 (甲による完成確認)	11
	第 28 条 (甲による完成確認書の交付)	12
	第 29 条 (本件工事期間の変更)	12
	第 30 条 (工事の中止)	12
	第 31 条 (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	12
	第 32 条 (本件工事に関して乙が第三者に与えた損害)	13

	第 3 3 条 (市営住宅等の完成確認の遅延に対する損害金)	13
	第 3 4 条 (瑕疵担保責任)	13
第 6 章	入居者の移転支援	14
	第 3 5 条 (入居者の移転支援)	14
	第 3 6 条 (入居者移転支援計画書)	15
	第 3 7 条 (第三者の使用)	15
	第 3 8 条 (甲による説明要求)	16
	第 3 9 条 (仮移転の支援)	16
	第 4 0 条 (先行本移転の支援)	17
	第 4 1 条 (賃貸借契約に関する支援)	17
	第 4 2 条 (本移転の支援)	18
	第 4 3 条 (退去者の支援)	18
	第 4 4 条 (甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング)	19
	第 4 5 条 (入居者移転支援実費請求手続き)	19
	第 4 6 条 (仮移転者の賃貸借契約違反等)	20
	第 4 7 条 (賃貸借契約期間の変更)	21
	第 4 8 条 (入居者の移転支援の中止)	22
	第 4 9 条 (入居者の移転支援の中止による費用等の負担)	22
第 7 章	市営住宅の維持管理.....	22
	第 5 0 条 (乙による維持管理体制整備)	22
	第 5 1 条 (甲による維持管理体制の確認)	22
	第 5 2 条 (作業従事者)	23
	第 5 3 条 (市営住宅の維持管理開始の遅延)	23
	第 5 4 条 (市営住宅の維持管理)	23
	第 5 5 条 (市営住宅維持管理計画書)	24
	第 5 6 条 (昇降機設備の保守点検等)	24
	第 5 7 条 (電気機械設備等の保全)	24
	第 5 8 条 (建築物及び敷地の定期調査)	24
	第 5 9 条 (長期修繕計画の作成業務)	24
	第 6 0 条 (第三者の使用)	25
	第 6 1 条 (作業中の事故防止等)	25
	第 6 2 条 (非常時及び緊急時の対応)	25
	第 6 3 条 (報告等)	25
	第 6 4 条 (甲による市営住宅維持管理業務の実施状況のモニタリング)	26
	第 6 5 条 (維持管理の終了時等の対応)	27
	第 6 6 条 (市営住宅の維持管理に関して乙が第三者に与えた損害)	27
第 8 章	付帯事業用地の活用.....	27
	第 6 7 条 (付帯事業用地の活用)	27
	第 6 8 条 (付帯事業用地の譲渡)	27

第69条 (付帯事業用地の対価)	27
第70条 (所有権の移転)	28
第71条 (所有権移転の登記)	28
第72条 (瑕疵担保責任)	28
第73条 (付帯事業施設の整備等)	28
第74条 (買戻し特約)	29
第75条 (付帯事業用地活用計画書等)	30
第76条 (第三者の使用)	30
第77条 (付帯事業用地の活用期間)	30
第78条 (報告等)	31
第79条 (甲による付帯事業用地の活用の実施状況のモニタリング)	32
第80条 (付帯事業用地の活用に関して乙が第三者に与えた損害)	32
第81条 (独立採算)	32
第82条 (損害賠償)	36
第83条 (変更等承諾手続)	36
第84条 (コミュニティ活性化の取組)	36
第85条 (甲によるコミュニティ活性化業務の実施状況のモニタリング)	37
第9章 対価の支払	37
第86条 (市営住宅等整備の対価)	37
第87条 (市営住宅等整備費の支払)	38
第88条 (入居者移転支援業務費の支払)	38
第89条 (入居者移転支援実費の支払)	39
第90条 (市営住宅維持管理費の支払)	39
第91条 (年間支払限度額の設定)	39
第92条 (コミュニティ活性化の取組費の支払)	40
第10章 不可抗力及び法令変更	40
第93条 (不可抗力)	40
第94条 (不可抗力による損害等)	40
第95条 (不可抗力による解除)	41
第96条 (法令変更)	42
第97条 (法令変更による追加費用)	42
第98条 (法令変更による協議解除)	42
第11章 事業期間及び契約の終了	43
第99条 (事業期間)	43
第100条 (甲による任意解除)	43
第101条 (甲による契約解除)	43
第102条 (乙による契約解除)	47
第103条 (契約解除に際しての措置)	47
第104条 (甲による引渡水準の確認)	48

第105条（甲による引渡水準確認書の交付）	48
第106条（所有権移転及び引渡し）	49
第107条（市営住宅の所有権移転・引き渡しの遅延に対する損害金）	49
第108条（瑕疵担保責任）	49
第109条（契約解除に伴う損害賠償等）	50
第12章 契約保証金等	50
第110条（契約保証金等）	50
第13章 雑則	51
第111条（協議）	51
第112条（特許権等の使用）	51
第113条（著作権の譲渡等）	52
第114条（著作者人格権の制限）	52
第115条（乙による著作物の利用）	52
第116条（著作権の侵害の防止）	52
第117条（契約上の地位の譲渡）	53
第118条（遅延損害金）	53
第119条（秘密保持）	53
第120条（個人情報の取扱い）	53
第121条（不当介入の場合の報告書の提出等）	53
第122条（請求、通知等の様式その他）	53
第123条（準拠法）	54
第124条（管轄裁判所）	54
第125条（定めのない事項）	54
第126条（仮契約）	54
第127条（仮契約の解除）	54

前 文

甲は、京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成23年2月策定）に基づき、市営住宅の整備を進めている。

当該計画では、八条市営住宅を、市営住宅の整備とともに、敷地や建物を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けている。

八条市営住宅は、昭和37年度から41年度にかけて建設された京都市で最も古い公営住宅の一つである。

建設から約50年が経過して老朽化が進み、耐震性能やバリアフリー性能が現行の基準を満たしておらず、浴室も設置されていないことから、全棟を建て替えることとした。

この建替えによって多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効に活用し、市全体の課題、地域のまちづくりの現状、土地条件を考慮した民間の住宅や施設を立地させる。

また、市営住宅の建替え及び付帯事業の実施と併せて、憩いの空間となる公園の整備及び周辺道路の拡幅を行い、市営住宅のみならず、地域にとっても良質な環境を整備する。

以上の整備を一体的に行い、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することを目的として、京都市八条市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）を実施する。

甲は、本事業の実施にあたり、「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）」の趣旨にのっとり、民間事業者の資金、経営能力、技術力及びノウハウを最大限に活用するために、既存棟の解体撤去、新棟及び公園並びに道路拡幅部（以下「市営住宅等」という。）の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援、維持管理及び付帯事業用地の活用等からなる事業を一体のものとして発注することとした。

甲は、本事業の入札説明書に従って入札を実施し、乙を落札者として決定した。これを受けて、甲と乙は、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。

甲と乙は、本契約とともに、入札説明書等及び乙の提案書等（別紙1「定義集」（18）、（19）で定義する。）に規定する事項が適用されることを確認する。

なお、甲と乙は、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、乙の構成員（別紙1「定義集」（6）～（11）で定義する。）は、各構成員が担当する業務が円滑に履行されるよう、相互に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、本契約で別途定義するものを除き、別紙1の「定義集」に規定のとおりとする。

第2章 総則

(目的)

第2条 本契約は、本事業における甲及び乙の役割と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 乙は、本事業を、本契約、入札説明書等及び提案書等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等の内容が矛盾する場合には、その適用における優先順位を、本契約、入札説明書等、提案書等の順とする。ただし、提案書等と、本契約及び入札説明書等との間に齟齬がある場合で、提案書等に記載されたサービス水準が本契約及び入札説明書等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書等の記載が優先するものとする。
 - 3 乙は、本契約締結後速やかに、提案書等に基づき、市営住宅等の整備、入居者の移転支援、市営住宅の維持管理、及び付帯事業用地の活用に関するサービス水準の内容、事業全体のスケジュール、事業者全体としての実施体制等を明示した事業全体の事業計画書を作成し、甲に提出するものとする。

(事業日程)

第4条 本事業は、別紙7記載の事業日程に従って実施するものとする。

(乙の資金計画)

- 第5条 乙は、本契約に特段の規定のある場合を除き、本事業に関連する一切の費用を負担するものとする。
- 2 乙は、前項の規定による費用を確保するために必要な資金の調達を、自己の責任で行うものとする。

(許認可及び届出)

- 第6条 乙は、本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出等の手続き（以下「許認可手続き」という。）を、自己の責任と費用負担において行うものとする。ただし、甲が単独で行うべき許認可手続きを除く。
- 2 乙は、前項の規定による許認可手続きを行うときは、甲に対して書面による事前説明を行い、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について甲に報告するものとする。
また、乙は、かかる許認可手続きの完了後、甲に対して、当該許認可手続きの完了を証明す

る書面の写しを提出し、報告を行うものとする。

- 3 甲は、乙による許認可手続きについて、資料の譲渡等の協力要請があったときは、必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 乙は、甲による許認可手続きについて、資料の譲渡等の協力要請があったときは、協力するものとする。
- 5 乙は、許認可手続きに関して作成した資料について、甲の請求があった時は、写しを提出するものとする。
- 6 乙は、甲の指示に従い、甲が国に申請する社会資本整備総合交付金及び家賃対策調整補助金の交付申請等に必要の交付対象額及び交付額の算定根拠となる各種資料の作成を行うものとする。
- 7 乙は、甲が本事業に関して国による会計実地検査を受検するに当たり、甲の求める資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うものとする。

また、本事業が公共事業労務費調査等や各種調査の対象となった場合には、それらの調査書類の作成に協力するものとする。

(事前調査)

- 第7条 乙は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域の家屋調査、既存棟に関するアスベスト含有材の使用状況調査、PCBの含有調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自己の責任と費用負担において行うものとする。
- 2 乙は、前項に規定する調査等を行うときは、甲に事前に連絡するものとし、終了時には、当該調査の報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
 - 3 乙は、前項に規定する調査等を実施した結果、甲が実施し、入札説明書等に結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りや齟齬を見つけた場合には、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、甲及び乙は、その対応について協議するものとする。
 - 4 甲は、前項の規定による協議に基づいた見直しに起因して生じた追加費用について、合理的な範囲でその責任を負うものとする。
 - 5 甲は、市営住宅用地について、事前に予期することができない地下埋設物、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する追加費用を、合理的な範囲で負担する。

(近隣対策)

- 第8条 乙は、本件工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。この場合において、甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力するものとする。
- 2 乙は、自己の責任と費用負担において、車両運行等の安全対策、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、その他本事業が地域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対策（以下「近隣対策」という。）を講じるものとする。乙は、近隣対策の実施について、事前にその内容を、事後にその結果を甲に報告するものとする。

- 3 乙は、近隣対策の不調を理由として、提案書等の内容を変更することができないものとする。ただし、乙が提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても地域住民の理解を得られないことが明らかな場合で、甲がやむを得ないと認めるときは、提案書等の内容を変更することが出来るものとする。
- 4 甲は、近隣対策の結果、市営住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、乙が別紙7記載の事業日程の変更を請求したときは、必要と認められる範囲において同日程を変更するものとする。
- 5 乙は、近隣対策の結果、自己に生じた追加費用（近隣対策の結果、別紙7記載の事業日程が変更されたことによる追加費用も含む。）を負担するものとする。ただし、甲は、入札説明書等において乙に提示した条件又は市営住宅等の整備を実施すること自体に関する地域住民等の要望活動や訴訟に起因し、乙に生じた追加費用を、合理的な範囲で負担するものとする。

第3章 事業用地等の貸付

（事業用地等の貸付）

- 第9条 甲は、乙に対して、工事期間の間は事業用地を無償で貸し付け、維持管理期間の間は市営住宅用地を無償で貸し付けるものとする。ただし、既存棟6，7号棟の敷地部分については、既存棟6，7号棟の入居者がすべて退去したことを甲が確認した日以降とする。
- 2 乙は、既存棟の解体撤去完了後に、自己の費用負担で、事業用地を市営住宅用地、公園用地、道路拡幅用地及び付帯事業用地に分筆するための確定地形測量及び登記手続を、甲を代行して行うものとし、甲はこれに協力するものとする。
 - 3 乙は、本契約を締結後、本事業に必要な調査を行うため、事業用地に立ち入ることができるものとする。

（使用の目的）

- 第10条 乙は、本事業を実施する目的以外に、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地を使用してはならない。
- 2 乙は、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地がいずれも市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第4章 市営住宅等の設計

（設計）

- 第11条 乙は、本契約、入札説明書等及び提案書等に従い、自己の責任と費用負担において、市営住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。
- 2 乙は、設計事業者の従業員の中から、設計に従事する管理技術者を選任し、当該設計に着手する前までに、その者の指名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。
 - 3 乙は、次の各号のとおり、本契約を締結後速やかに、市営住宅等の基本設計を行うものとする。

- (1) 乙は、設計着手前に設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）を提出し、甲の承諾を得るものとする。
 - (2) 乙は、設計工程表に基づき、甲による設計状況の確認を受けるとともに、期日までに別紙 8 記載の図書を甲に提出する。
 - (3) 甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、変更すべき点がある場合には、乙に通知するものとする。

なお、当該通知は、第 14 条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。
 - (4) 乙は、前号の規定による通知を踏まえた修正の完了を甲が確認した段階で、基本設計を完了するものとする。この場合において、甲は、乙から請求を受けたときには、当該確認を行った旨の通知書を乙に交付するものとする。
- 4 乙は、次の各号のとおり、前項の規定による甲の確認後速やかに、市営住宅等の実施設計を行うものとする。
- (1) 乙は、設計工程表に基づき、甲による設計状況の確認を受けるとともに、実施設計の完了時に、別紙 9 記載の図書を甲に提出する。
 - (2) 甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、変更すべき点がある場合には乙に通知するものとする。

なお、当該通知は、第 14 条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。
 - (3) 乙は、前号の規定による通知を踏まえた修正の完了を甲が確認した段階で、実施設計を完了するものとする。この場合において、甲は、乙から請求を受けたときには、当該確認を行った旨の通知書を乙に交付するものとする。
- 5 乙は、市営住宅等の設計の状況について、定期的に甲へ報告するとともに、甲の求めに応じて、随時報告や協議、書類の提出等を行うものとする。
- 6 乙は、設計工程表及び設計に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 7 甲は、第 3 項第 2 号に規定する図書が入札説明書等又は提案書等に規定する水準を充足していない又は逸脱している場合、若しくは第 4 項第 1 号に規定する図書が入札説明書等、提案書等又は基本設計に規定する水準を充足していない又は逸脱している場合には、乙に対してその旨を通知して是正を求めるものとし、乙はこれに従い、自己の責任と費用負担において是正を行い、甲の確認を受けなければならない。
- 8 乙は、前項の規定による是正要求に対して意見陳述を行うことができるものとする。この場合において、甲は、客観的に合理性が認められる場合には、是正要求を撤回するものとする。
- 9 甲は、第 3 項第 2 号及び第 4 項第 1 号に規定する図書を乙から受領したこと及び乙の求めに応じてそれらの図書を確認したこと及び第 5 項に規定する報告を受けたこと並びに第 3 項第 3 号、第 4 項第 2 号又は第 7 項に規定する通知を行ったことを理由として、何ら責任を負担するものではない。
- 10 市営住宅等の設計に関する乙への通知や文書の交付その他の連絡は、設計事業者（設計事業者が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

- 1 1 乙は、実施設計の完了後、市営住宅等の建設に着手する前に、甲が指定する住宅性能評価機関から、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）に基づく住宅性能評価を受けて、その設計住宅性能評価書を甲に提出し、確認を受けなければならない。
- 1 2 乙は、実施設計の完了後、市営住宅等の建設に着手する21日以上前に、建築物排出量削減計画書を作成して「CASBEE京都一新築」における評価ランクA以上を取得したうえで、当該評価書を甲に提出し、確認を受けなければならない。

（第三者の使用）

第12条 乙は、市営住宅等の設計を設計事業者を担当させるものとする。

- 2 乙は、設計事業者が、市営住宅等の設計を第三者に請け負わせ又は委託する場合には、甲に対して、当該第三者と設計事業者が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 乙は、当該第三者が、市営住宅等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。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、設計事業者又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

（設計条件の変更）

第13条 乙は、甲の承諾を得た場合を除き、入札説明書等及び提案書等に記載した市営住宅等の設計条件を変更できないものとする。

- 2 甲は、不可抗力又は法令変更以外の要因で、前項の規定による設計条件の変更が必要であると認める場合には、変更内容を記載した書面を交付して、乙に設計条件の変更を求めることができる。この場合において、乙は、設計条件の変更について、甲と協議を行うものとする。
- 3 乙は、前項の規定による設計条件の変更が行われた場合には、変更された設計条件に従い、市営住宅等の設計を行うものとする。
- 4 甲は、前2項の規定による設計条件の変更により、乙の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第86条（市営住宅等整備の対価）記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第86条（市営住宅等整備の対価）記載の対価から減額するものとする。ただし、甲の設計条件の変更が、乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙の責任と費用負担において、当該変更を行うものとする。
- 5 甲及び乙は、不可抗力によって設計条件の変更が必要な場合は第94条（不可抗力による損害等）に従い、法令変更によって設計条件の変更が必要な場合は第97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14条 甲は、必要があると認める場合には、工事期間の変更を伴わず、かつ提案書等の範囲

を逸脱しない限度で、市営住宅等の設計の変更を乙に対して求めることができる。この場合において、乙は、当該変更の要否及び本事業の実施に与える影響を検討し、甲の要求を受けてから14日以内に検討結果を甲に通知しなければならない。

- 2 甲は、前項の規定による乙の検討結果を踏まえて、設計変更の要否を決定し、乙に通知する。この場合において、乙は、当該通知に従うものとする。
- 3 乙は、第1項の規定に関わらず、甲が、工事期間の変更を伴う設計変更又は提案書等の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、その当否及び費用負担について甲との協議に応じるものとする。
- 4 甲は、前3項の規定による設計変更により、乙の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第86条(市営住宅等整備の対価)記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第86条(市営住宅等整備の対価)記載の対価から減額するものとする。ただし、甲の設計変更が、乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙の責任と費用負担において当該変更を行うものとする。
- 5 甲及び乙は、甲の設計変更が不可抗力による場合には、第94条(不可抗力による損害等)第2項に従い、法令変更による場合には、第97条(法令変更による追加費用)第2項の規定に従うものとする。
- 6 乙は、事前に報告して甲の承諾を得た場合を除き、市営住宅等の設計の変更を行うことはできないものとする。
- 7 乙は、前項の規定による市営住宅等の設計の変更により、費用負担の増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を負担し、減額相当分については第86条(市営住宅等整備の対価)記載の対価から減額するものとする。

第5章 市営住宅等の建設

(既存棟の解体撤去)

第15条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程、第19条(施工計画書等)に規定する施工計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、既存棟を解体し、撤去し、廃棄物を処分するものとする。

ただし、要求水準書記載の埋設が確認されている地下埋設物の撤去及び処分の費用については、合理的な範囲で甲が負担する。この場合において、乙は、当該撤去及び処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に請求するものとする。

- 2 乙は、既存棟の解体撤去工事の現場に常駐する現場代理人を選任し、当該工事に着手する1箇月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。
現場代理人を変更したときも同様とする。
- 3 乙は、解体撤去する既存棟の入居者がすべて移転したことについて甲の確認を受けるまでは、既存棟の解体撤去の作業に着手することはできない。
- 4 乙は、第1項の場合において、自己の責任と費用負担において、引渡しを受けたときに既存棟に存する外構の草木等を適宜撤去、処分(廃棄を含む。)するものとする。

また、既存棟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、甲の指示に

従うものとする。

- 5 乙は、既存棟の解体撤去を行うに当たり、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。
- 6 解体撤去に関する乙への通知や文書の交付その他の連絡は、代表事業者が指定する構成員（以下「指定事業者」という。）に対して行えば足りるものとする。

（着工時の現況調査）

第16条 乙は、前条の規定に従って既存棟を解体撤去し、市営住宅等の建設に着手できるようになった時点で、かかる事業用地の現況を正確に表した現況図書を含む現況調査の完了報告書を甲に提出するものとする。

（既存棟の瑕疵）

第17条 乙は、甲が乙に開示した既存棟に関する資料（以下、本条において「開示資料」という。）において判明していなかったアスベストの存在を確認した場合には、直ちに甲に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に甲へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、乙は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に請求するものとする。

- 2 甲は、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乙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。
- 3 乙は、第1項所定の物質以外で既存棟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棟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棟の解体撤去に支障を来す又は追加費用を要することを確認した場合についても、直ちに甲に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に甲へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、乙は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に請求するものとする。
- 4 甲は、前項の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おり、あらかじめ甲の承諾を得た方法に従った措置がなされた場合に限り、当該措置に起因して乙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。

（建設）

第18条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程、第19条（施工計画書等）に規定する施工計画書等並びに第11条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従い、自己の責任と費用負担において、市営住宅等の建設を行うものとする。

- 2 乙は、建設事業者の従業員の中から、主任技術者及び市営住宅等の建設工事の現場に常駐する現場代理人を選任し、当該工事に着手する1箇月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。主任技術者等を変更したときも同様とする。
- 3 乙は、市営住宅等を別紙7記載の事業日程に従って完成し、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付を受けるものとする。

市は、完成確認書を交付した後、第86条（市営住宅等整備の対価）第1号に規定する市営住宅等整備費を、第87条（市営住宅等整備費の支払）の規定に従って支払うものとする。

- 4 乙は、自己の責任と費用負担において、施工方法など市営住宅等を完成するために必要な一切の方法を定めるものとする。
- 5 乙は、市営住宅等の建設工事を行うに当たっては、建設業法、その他、関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 6 建設に関する乙への通知や文書の交付その他の連絡は、建設事業者（建設事業者が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

（施工計画書等）

第19条 乙は、本件工事の着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、甲に提出するものとする。

乙は、施工計画書の提出後に修正が必要となった場合には、甲の確認を得たうえで修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を甲に提出するものとする。

- 2 乙は、甲との協議によって定める期日までに週間工程表を作成し、甲に提出するものとする。
乙は、週間工程表の提出後に修正が必要となった場合には、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を甲に提出するものとする。
- 3 乙は、前2項の規定による全体工程表及び週間工程表記載の日程に従って本件工事を遂行するものとする。
- 4 乙は、施工計画書及び週間工程表並びに本件工事に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、施工図面、工事台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 5 甲は、本条に規定する施工計画書又は工程表の確認及び受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

（第三者の使用）

第20条 乙は、既存棟の解体撤去を指定事業者、市営住宅等の建設を建設事業者担当させるものとする。

- 2 乙は、指定事業者又は建設事業者が、本件工事を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と指定事業者又は建設事業者が締結予定の契約書等を添付して事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。

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

- 3 乙は、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 前2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、指定事業者又は建設事業者又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(工事監理)

- 第21条 乙は、本件工事の着手前に、工事監理計画書を作成し、甲に提出するものとする。
- 2 乙は、本契約、入札説明書等及び提案書等、別紙7の事業日程、第19条（施工計画書等）に規定する施工計画書及び週間工程表、基本設計及び実施設計、第1項に規定する工事監理計画書に従い、自己の責任と費用負担において、本件工事に関する工事監理を行うものとする。
- 3 乙は、自己の責任と費用負担で工事監理事業者の従業員の中から工事監理者を選任して配置し、工事の開始日の1箇月前までに、その氏名その他必要な事項を甲へ通知しなければならない。
- 4 乙は、工事監理者をして、甲への毎月の定期的報告を行わせるとともに、甲の要求があった場合には、随時報告を行わせるものとする。
- 5 乙は、工事監理者をして、甲に各工事が完成する都度に完成確認報告を行わせるものとする。
- 6 乙は、工事監理計画書及び工事監理に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 7 工事監理に関する甲の乙への通知や文書の交付その他の連絡は、工事監理事業者（工事監理事業者が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

(第三者の使用)

- 第22条 乙は、工事監理を、工事監理事業者に担当させ、それ以外の構成員に担当させてはならない。
- 2 乙は、工事監理事業者が、工事監理を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と工事監理事業者が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。
- 当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、三次下請以下の第三者については、事前に甲に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 乙は、前項の第三者が工事監理の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、工事監理事業者及び当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(保険)

- 第23条 乙は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙10(1)に記載する保険契約を締結しなければならない。この場合において、乙は、保険契約の内容及び保険証書について、甲の確認を得るものとする。
- なお、乙が付保する保険は、別紙10(1)のものに限定されない。
- 2 乙は、本件工事の開始日の前日までに、前項の保険証書の写しを甲に提出しなければならない。

(甲による説明要求及び立会い)

- 第24条 甲は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、乙から報告を受けることができるものとする。
- 2 甲は、本件工事が甲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等に従って実施されていることを確認するため、本件工事の状況その他甲が必要とする事項について、乙に事前に通知したうえで、乙、指定事業者、建設事業者又は本件工事を請け負わせ、又は委託した第三者に対してその説明を求めることができるものとする。
 - 3 甲は、前2項の規定による報告又は説明の結果、解体撤去又は建設の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
 - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 5 乙は、工事期間中に自己が行う検査又は試験について、事前に甲へ通知するものとする。この場合において、甲は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
 - 6 甲は、工事期間中に乙への事前の通知無しに、本件工事に立会うことができるものとする。
 - 7 甲は、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、何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

- 第25条 甲は、市営住宅等が実施設計に従って建設されていることを確認するため、工事期間中に必要な事項に関する中間確認を実施することができるものとする。この場合において、乙は工事監理者及び現場代理人を立ち合わせて確認に立ち会うものとし、甲が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。
- 2 甲は、中間確認の結果、解体撤去又は建設の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
 - 3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 4 甲は、本条の規定による中間確認の実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(乙による完成検査)

- 第26条 乙は、自己の責任及び費用負担において、本件工事の完成検査及び設備等の検査を行うものとする。
- 2 乙は、前項の規定による検査の日程を、当該検査の7日前までに甲へ通知しなければならない。この場合において、甲は、当該検査に立ち会うことができるものとする。
なお、乙は、甲が必要と認める場合には、自己の費用において必要最低限の破壊検査を行うものとする。
 - 3 甲は、前2項の規定による検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全

部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

- 4 乙は、機器等の試運転等を甲による市営住宅等の完成確認前に行い、その報告書を甲に提出するものとする。
- 5 乙は、前項の規定による試運転とは別に、甲へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。
- 6 乙は、第1項及び第2項の検査への甲の立会いの有無を問わず、当該検査の実施後速やかに、甲へ当該検査の結果を、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、甲に報告しなければならない。
- 7 乙は、第1項に規定する検査のうち、新棟の完成検査を完了後、次条に規定する確認までに、甲が指定する住宅性能評価機関から、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）に基づく住宅性能評価を受けて、その建設住宅性能評価書を甲に提出し、確認を受けなければならない。
- 8 乙は、新棟を完成後、速やかに化学物質濃度測定を行い、次条に規定する確認までに、その結果を甲に提出し、確認を受けなければならない。

（甲による完成確認）

- 第27条 甲は、乙から前条第6項の規定による報告を受けたときは、14日以内に別紙11に記載する事項について、完成確認を行わなければならない。この場合において、乙は、工事監理者及び現場代理人を立ち合わせて確認に立ち会うものとし、甲が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。
- 2 甲は、完成確認につき、京都市都市計画局建築請負工事監督・検査要綱（改正平成23年5月23日都市計画局長決定）及び京都市都市計画局建築請負工事検査細目（改正平成23年5月23日都市計画局長決定）に準じて適正に行うものとする。
 - 3 甲は、完成確認の結果、市営住宅等の状況が、甲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等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は判明した事項の具体的内容を明らかにし、その是正を期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は、自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
 - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 5 甲は、乙が第3項の規定による是正の完了を報告した日から14日以内に、再度の完成確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、市営住宅等の状況がなお甲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等の内容から逸脱していることが判明したときの取扱いは、第3項及び第4項の規定に準じるものとする。
 - 6 甲は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。
 - 7 乙は、次条第1項に規定する完成確認書の受領前に、甲へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。

(甲による完成確認書の交付)

- 第28条 甲は、前条第1項の規定による市営住宅等の完成確認又は前条第4項に定める再度の完成確認を行い、前条第2項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）による是正を求めない場合又は前条第3項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙12に記載する竣工図書、工事関係書類、工事監理記録等を甲に提出したときは、その受領後14日以内に、乙へ市営住宅等の完成確認書を交付する。
- 2 甲は、前項に規定する完成確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 3 乙は、公園及び道路拡幅部に係る第1項に規定する完成確認書の受領と同時に、甲に公園と道路拡幅部の所有権を移転し、引き渡すものとする。
- 4 乙は、新棟に係る第1項に規定する完成確認書を受領後、速やかに新棟について所有権保存登記を行うとともに、甲に対し、市営住宅の維持管理の終了日の到来又は本契約の終了を原因とする所有権移転請求権仮登記を行わなければならない。
- 5 乙は、新棟に係る第1項に規定する完成確認書の受領と同時に、甲に対して、当該完成確認書の交付日の翌日から、本契約が終了して第106条（所有権移転及び引渡し）第1項に基づき甲に新棟の所有権を移転し、引き渡すまでの間、新棟を無償で貸し付けるものとする。この場合において、乙は、甲が新棟を甲が認めた入居者に転貸することをあらかじめ承諾するとともに、本契約が終了して新棟を甲に所有権移転として引き渡すまでの間、事由の如何を問わず甲に対する新棟の無償貸付けを解約することはできないことをあらかじめ承認するものとする。

(本件工事期間の変更)

- 第29条 甲と乙は、甲が乙へ工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 2 甲と乙は、乙が不可抗力又は法令変更により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 3 甲は、前2項の規定による協議が調わない場合には、合理的な工事期間を定めるものとし、乙はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

- 第30条 甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知したうえで、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ものとする。
- 2 甲は、前項に従って本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、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ものとする。
- 3 乙は、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には、中止の原因となる事由が止んだ時点において、本件工事の再開を甲に求めることができるものとする。

(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 甲は、甲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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害を、第86条（市営住宅等整備の対価）記載の対価とは別に、合理的な範囲で負担しなければならない。

い。

- 2 乙は、乙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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害を、合理的な範囲で負担しなければならない。
- 3 甲と乙は、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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第94条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。
- 4 甲と乙は、法令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には、当該工事の中止又は工事期間変更によって甲及び乙に生じた追加費用又は損害の負担については、第97条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

（本件工事に関して乙が第三者に与えた損害）

第32条 乙は、本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち、当該第三者又は甲の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

（市営住宅等の完成確認の遅延に対する損害金）

- 第33条 乙は、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項の規定による完成確認書の交付が、乙の事由により別紙7記載の市営住宅等の完成確認書交付予定日より遅れた場合には、甲に対して、市営住宅等整備費から割賦支払分に対する割賦手数料を控除した金額につき遅延日数に応じて京都市契約事務規則第42条第1項に規定する割合で計算した約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 2 甲は、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項の規定による完成確認書の交付が、甲の事由により別紙7記載の市営住宅等の完成確認書交付予定日より遅れた場合には、乙に対して、当該遅延に伴い乙が負担した追加費用に相当する額を、第86条（市営住宅等整備の対価）記載の対価とは別に、合理的な範囲で支払わなければならない。
 - 3 甲と乙は、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項の規定による完成確認書の交付が、不可抗力により別紙7記載の市営住宅等の完成確認書交付予定日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、第94条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。
 - 4 甲と乙は、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項の規定による完成確認書の交付が、法令変更により別紙7記載の市営住宅等の完成確認書交付予定日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用については、第97条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

（瑕疵担保責任）

第34条 甲は、新棟については第28条（甲による完成確認書の交付）第1項の規定による新棟に係る完成確認書の交付後から2年以内、公園及び道路拡幅部については同条第3項に基づく所有権移転及び引渡しの日から2年以内に、要求水準を下回る瑕疵が発見された場合には（た

だし、次項における2年経過した時点における検査によって発見された場合は2年以内に発見されたものとみなす。)、乙に対して、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ものとする。ただし、当該瑕疵が、乙の故意又は重大な過失により生じた場合、若しくは新棟のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に生じた場合には、甲が請求を行うことができる期間は10年以内とする。

2 乙は、新棟については第28条(甲による完成確認書の交付)第1項の規定による新棟に係る完成確認書の交付後、公園及び道路拡幅部についてはその引渡し後、1年間及び2年間が経過した時点で、甲の立ち会いの下で、検査を実施するものとする。この場合において、乙は、当該検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合には、自己の責任と費用負担において、速やかに修補するものとする。

3 乙は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)に基づき、住宅瑕疵担保責任保険に加入し、又は住宅建設瑕疵担保保証金を供託しなければならない。

なお、住宅瑕疵担保責任保険に加入する場合には、あらかじめ利用する保険法人を甲に報告し、確認を受けなければならない。

第6章 入居者の移転支援

(入居者の移転支援)

第35条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第36条(入居者移転支援業務計画書)第1項に規定する入居者移転支援計画書に従い、自己の責任と費用負担において、入居者の移転支援を行うものとする。

2 乙は、移転支援事業者の従業員の中から、入居者の移転支援を行う担当者を選任し、本契約後速やかに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。

3 入居者の移転支援の業務内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 仮移転の支援
- (2) 先行本移転の支援
- (3) 賃貸借契約等に関する支援
- (4) 本移転の支援
- (5) 退去者の支援
- (6) 上記各号の業務を実施する上で必要な関連業務

4 乙は、入居者の移転支援を行うに当たっては、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、借地借家法、個人情報保護法、京都市市営住宅条例その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

5 乙は、入居者の移転支援を行うに当たっては、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己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には、乙がこれを賠償し、甲に一切の負担をかけないものとする。

6 乙は、入居者の移転支援を行うに当たっては、各入居者(特に高齢者や障害を有する者)の

ニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行うとともに、入居者からの要望、苦情等を受けた場合には、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに甲に報告するものとする。

また、入居者からの要望、苦情等が業務範囲外のものであった場合についても、速やかに甲に報告し、対応について協議するものとする。

- 7 乙は、入居者の移転支援を行うに当たっては、本契約時に想定外の事態若しくは業務の遂行に支障を来す重大な事態が発生した場合、又はそれらの発生が予測される場合には、遅滞なく甲に報告し、その指示により対応するものとする。この場合において、甲に報告し、指示を仰ぐ余裕がない緊急の場合には、乙の判断で適切に対応し、その結果を直ちに甲に報告するものとする。
- 8 乙は、入居者の移転支援に要する費用を、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて負担するものとし、甲は、第86条（市営住宅等整備の対価）第2号に定める入居者移転支援業務費及び第3号に定める入居者移転支援実費を除き、乙に何らの金員も支払わないものとする。
- 9 入居者の移転支援に関する甲の乙への通知や文書の交付その他の連絡は、移転支援事業者（移転支援事業者が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

（入居者移転支援計画書）

第36条 乙は、本契約を締結後直ちに、入札説明書等及び提案書等に従って入居者移転支援計画書を作成し、甲に提出してその承諾を得るものとする。

乙は、入居者移転支援計画書の提出後に修正が必要となった場合には、甲と協議し、甲の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

- 2 乙は、入居者移転支援計画書及び入居者の移転支援に関する各種記録、法定の各種届出・許可申請書類、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 3 甲は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

（第三者の使用）

第37条 乙は、入居者の移転支援を、移転支援事業者に担当させるものとする。

- 2 乙は、移転支援事業者が入居者の移転支援を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と移転支援事業者が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。

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

- 3 乙は、前項の第三者が入居者の移転支援の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、移転支援事業者又は第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(甲による説明要求)

- 第38条 甲は、入居者の移転支援の進ちよく状況について、乙から報告を受けることができるものとする。
- 2 甲は、入居者の移転支援が本契約、入札説明書等、提案書等及び第36条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援計画書に従って実施されていることを確認するため、甲が必要とする事項について、乙に事前に通知したうえで、乙、移転支援事業者又は移転支援事業者が入居者の移転支援を請け負わせ、又は委託した第三者に対してその説明を求めることができるものとする。
 - 3 甲は、前2項の規定による報告又は説明の結果、入居者の移転支援の状況が本契約、入札説明書等、提案書等及び第36条（入居者移転支援計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
 - 4 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 5 甲は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(仮移転の支援)

- 第39条 乙は、仮移転の支援を、別紙13に規定するとおり行うものとする。
- 2 乙は、仮移転説明会を開催後、週に1回以上、仮移転の進ちよく状況（仮移転者名、仮住居の紹介状況、仮住居及び仮駐車場に係る賃貸借契約の締結状況、引越日程等の調整結果及び仮移転の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。
 - 3 乙は、仮住居又は移転先が別紙7記載の仮住居への引越期間中に決まらない可能性がある入居者がいる場合には、速やかに決まらない事由を調査して甲に報告し、甲と協議したうえで、その指示に従って対応するものとする。
甲は、状況に応じ当該引越期間を3箇月間延長することができるものとする。
 - 4 乙は、仮移転者の事由、甲の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、別紙7記載の仮住居への引越期間（前項により当該引越期間を延長した場合には、その延長後の期間）中に仮移転が終了しない場合には、仮移転の支援をさらに3箇月間は延長して行うものとし、甲も必要に応じて支援を行うものとする。
また、甲は、この再延長に伴い、乙に追加費用が生じた場合には、甲は乙と協議のうえで、合理的な範囲の費用を負担するものとする。
 - 5 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、別紙7記載の仮住居への引越期間（第3項により当該引越期間を延長した場合には、その延長後の期間）中に仮移転が終了しない場合には、甲の指示に従い、乙の費用で仮移転の支援を3箇月間延長して行うものとする。
 - 6 乙は、第4項又は前項の事由以外で、別紙7記載の仮住居への引越期間（第3項により当該引越期間を延長した場合には、その延長後の期間）中に仮移転が終了しない場合には、仮移転の支援を3箇月間は延長して行うものとし、この再延長に伴って生じる追加費用のうち、第86条（市営住宅等整備の対価）第3号に規定する入居者移転支援実費に関する追加費用は

甲が負担し、それ以外の追加費用又は損害は各自が負担するものとする。

- 7 乙は、第4項ないし前項の規定により仮移転の支援を3箇月間再延長して仮移転の支援を誠実に遂行したにもかかわらず、同再延長期間内に仮移転が完了しない場合には、当該未完了部分についての履行義務を免れるものとする。この場合において、乙は、入居者移転支援業務費を減額されない（但し、第5項の規定に基づく再延長後の仮移転の未了分については減額される。）が、入居者移転支援実費のうち、仮移転を行わなかった者についての仮移転料、移転協力金及びその調達に係る金利を甲に請求することはできないものとする。
- 8 乙は、入居者が仮住居へ入居し、退去するまでの間、月に1回以上、安否状況について報告を甲に行うものとする。
- 9 乙は、仮住居となる市営住宅の修繕について、甲と協議のうえで、甲の指定する住戸ごとに修繕方法及び修繕期間を修繕前に甲へ提案し、承諾を得るものとする。
- 10 乙は、前項に規定する甲が承諾した方法により、仮住居として使用する市営住宅の修繕を行うものとする。

なお、当該修繕にかかる完了確認、瑕疵があった場合の是正勧告、瑕疵担保期間等については、第26条（乙による完成検査）から第28条（甲による完成確認書の交付）及び第34条（瑕疵担保責任）の規定を準用する。
- 11 前項の修繕費用のうち、合理的な範囲の費用については、甲が入居者移転支援実費に含めて負担するものとする。この場合において、乙は、当該修繕に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に請求するものとする。

（先行本移転の支援）

- 第40条 乙は、先行本移転の支援を、別紙13に規定するとおり行うものとする。
- 2 乙は、仮移転説明会を開催後、週に1回以上、先行本移転の進ちょく状況（先行本移転者名、移転先市営住宅の決定状況、引越日等の調整結果及び先行本移転の完了者等）の報告を甲に行うものとする。
 - 3 乙は、先行本移転先住戸となる市営住宅の修繕について、前条第8項から第10項までの規定を準用する。

（賃貸借契約に関する支援）

- 第41条 乙は、賃貸借契約に関する支援を、別紙13に規定するとおり行うものとする。
- 2 賃貸借契約に使用する賃貸借契約書の様式は、別紙14及び15に定めるとおりとする。
 - 3 乙は、仮移転者が賃料を滞納し、又は賃貸人から損害金の請求等を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、当該仮移転者に対して、支払を督促するものとする。
 - 4 乙は、仮移転者や賃貸人からの苦情・要望等を受けた場合には、その都度、速やかに甲へ報告を行うものとする。
 - 5 乙は、仮移転者の事由（転勤等）による仮住居の賃貸借契約の解除が発生した場合には、速やかに甲に報告を行うとともに、甲がやむを得ないと判断し賃貸借契約を継続する場合を除き、退去者支援業務に準じて支援業務を行うものとする。

なお、仮住居がUR住宅の場合には、当該仮住居に関する都市再生機構と移転支援事業者の

賃貸借契約も解約するものとする。

(本移転の支援)

第42条 乙は、本移転の支援を、別紙13に規定するとおり行うものとする。

2 乙は、本移転説明会を開催後、週に1回以上、本移転の進ちよく状況（本移転者名、入居申込書等の受取状況、賃貸借契約の解約状況、引越日程等の調整結果及び本移転の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。

3 乙は、内覧会の開催前にはモデルルームの案内方法を、内覧会の開催後には速やかにその結果を、それぞれ甲に報告するものとする。

なお、住戸抽選会と入居説明会についても同様に報告するものとする。

4 乙は、本移転者から、病気、災害、その他やむを得ない理由により、新棟への引越期間中に移転することができない旨の申し出があった場合には、速やかに甲に報告し、甲の指示に従って、入居指定日及び仮住居の明渡しの日を変更するものとする。この場合において、乙は、本移転者に対し、改めて承諾書等により入居指定日等の確認を行うものとする。

5 乙は、本移転者から、新棟に引越後、入居指定日までに、病気、災害、その他やむを得ない理由により、新棟から退去する旨の申し出があった場合には、その旨甲に報告するとともに、退去者支援業務に準じて支援業務を行うものとする。

6 乙は、本移転者の事由、甲の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、新棟への引越期間中に本移転が完了しない恐れが判明した場合には、完了しない事由を調査して速やかに甲に報告し、甲と協議したうえで、甲の指示に従って対応するものとする。

甲は、状況に応じ、当該引越期間を2箇月間延長することができるものとする。

7 乙は、前項の規定に従って本移転の支援を誠実に遂行したにもかかわらず、新棟への引越期間中に本移転が完了しない場合には、当該未完了部分についての履行義務を免れるものとする。この場合において、入居者移転支援業務費は減額されないが、入居者移転支援実費のうち、本移転を行わなかった者についての本移転料、移転協力金料及びその調達に係る金利を甲に請求することはできないものとする。

8 乙は、前項に定める場合以外で新棟への引越期間中に本移転が完了しなかった場合には、新棟への引越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。この場合において、当該遅延に伴う追加費用は乙が負担するものとする。

9 乙は、自治会活動の支援を行う前にその方法を、支援後はその都度に結果を、それぞれ甲に報告するものとする。

(退去者の支援)

第43条 乙は、退去者の支援を、別紙13に規定するとおり行うものとする。

2 乙は、仮移転説明会を開催後、週に1回以上、退去の進ちよく状況（退去者名、賃貸借契約を締結している場合はその解約状況、引越日等の調整結果及び退去の完了状況等）の報告を甲に行うものとする。

また、退去に際して問題等が発生した場合には、速やかに甲に報告し、対応を協議する。

(甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング)

- 第44条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等及び第36条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従って入居者の移転支援を遂行するため、本契約を締結後直ちに、自主モニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、第1項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、別紙7記載の仮移転説明会の開催日以降、入居者の移転支援が終了するまでの間、週1回、モニタリングの報告書を甲に提出するものとする。
- 3 甲は、乙の入居者の移転支援の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
- (1) 第2項に規定する報告書並びに第38条（甲による説明要求）ないし第43条（退去者の支援）に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
- (2) 甲職員による定期及び随時の現地立入検査。
- 4 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する入居者の移転支援の状況が、本契約、入札説明書等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正を期間を定めて乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
- 5 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
- 6 甲は、乙が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、入居者の移転支援の状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項及び第5項の規定に準じるものとする。
- 7 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(入居者移転支援実費請求手続き)

第45条 乙は、入居者の移転支援期間中、各年度の9月30日及び3月31日並びに入居者の移転支援を完了後、自己の責任において、乙が入居者の移転支援に伴い実際に支払った仮移転料、本移転料、仮移転協力金、本移転協力金、仮住居の仲介手数料、家主への礼金、甲負担の賃料（賃貸借契約上、乙が別紙14の賃貸借契約書記載の「丙」として支払う場合のほか、賃貸人から仮住居を賃借して仮移転者に転貸し、賃貸人へ支払う賃料と仮移転者から収受する賃料の差額を出捐する場合も含み、以下同様とする）、契約更新料、保証金物件における敷き引き、第46条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第3項の控除額、第46条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第4項の未回収額、及び第47条（賃貸借契約期間の変更）第4項の返還を受けられない敷き引き後の保証金又は敷金、仮移転及び先行本移転先となる市営住宅の修繕費について、別紙16(1)に示す書類を提出し、入居者移転支援実費の請求を甲に行うものとする。

なお、第46条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第3項の控除額、第46条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第4項の未回収額、及び第47条（賃貸借契約期間の変更）第4項の返還を受けられない敷き引き後の保証金又は敷金については、入居者の移転支援が完了するまでは請

求できないものとする。

2 乙は、入居者の移転支援期間中、各年度の9月30日及び3月31日並びに入居者の移転支援の終了後、次の各号に掲げる金員について、別紙16(2)に示す書類を提出し、入居者移転支援実費の請求を甲に行うものとする。

(1) 賃貸借契約上、別紙14の賃貸借契約書に規定する「丙」として、賃料の一部等の支払義務を負担する移転支援事業者が仮住居の仲介業務を行った場合で、賃貸借契約書で定める仲介手数料相当額

(2) 移転支援事業者が仮住居の賃貸人となった場合で、賃貸借契約で定める賃料のうち仮移転者が支払を免れた額（以下「甲負担賃料相当額」という。）

(3) 移転支援事業者が仮住居（保証金物件）の賃貸人となった場合で、賃貸借契約書で定める契約更新料相当額

(4) 移転支援事業者が仮住居（保証金物件）の賃貸人となった場合で、賃貸借契約書で定める敷き引き相当額

(5) 移転支援事業者が仮住居（保証金物件）の賃貸人となった場合で、かつ賃借人である仮移転者が第4号の敷き引き相当額を超えて賃貸人に対して当該賃借人の賃料負担額の不払い及び故意過失による損害（以下「超過損害」という。）を与えた場合に、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、甲は、前号の敷き引き相当額と当該超過損害額の合計額が賃貸借契約書で定める保証金相当額を超過する場合には、当該保証金相当額超過分の支払義務を負担しないものとする。

(6) 移転支援事業者が仮住居（敷金物件）の賃貸人となった場合で、かつ、賃借人である仮移転者が賃貸人に対して超過損害を与えた場合に、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、甲は、当該超過損害額が賃貸借契約書で定める敷金相当額を超過する場合には、当該敷金相当額超過分の支払義務を負担しないものとする。

(7) 仮住居及び先行本移転先住戸修繕費

3 乙は、入居者移転支援実費の調達に要した金利について、別紙17に従い、入居者移転支援実費として請求することができるものとする。ただし、前項に示す入居者移転支援実費については、調達を行っていないものとみなし、調達金利算出の対象とはしないものとする。

4 乙は、第2項第5号又は第6号に従って甲が支払を行った場合には、当該支払額の限度で移転支援事業者の仮移転者に対する超過損害額支払請求権を甲に移転させるものとする。この場合において、乙は、移転支援事業者をして、仮移転者及び必要があれば賃貸人に対して、移転支援事業者の仮移転者に対する当該請求権が甲に移転したことを通知させるものとする。

(仮移転者の賃貸借契約違反等)

第46条 乙は、仮住居の賃貸借期間中、仮移転者が賃貸借契約違反により契約解除となった場合には、契約解除事由を調査し、甲に報告を行うものとする。

2 乙は、仮移転者が賃貸借契約の定めに従って契約を解除された場合には、別途に仮住居の確保を支援する義務を負わない。

- 3 乙は、仮移転者負担分の賃料未払い等による債務不履行が発生したときの賃貸人の損害について、保証金返還金又は敷金から控除された場合には、その控除された金員を仮移転者に合理的な手段をもって請求するものとする。この場合において、乙は、当該請求にもかかわらず、当該仮移転者が支払を行わない場合には、当該仮移転者への移転協力金の支払を留保し、対応について甲と協議するものとする。
- 4 乙は、入居者の移転支援期間中、乙が仮移転者に対して合理的な手段をもって請求を行ったにもかかわらず、前項に規定する金員を回収できなかった場合には、甲に対して、入居者の移転支援の完了時に、当該請求額を第三者弁済するよう求めることができるものとする。この場合において、甲は当該請求に応じて支払を行うものとする。
- 5 乙は、前項の規定により甲が支払を行った場合には、移転支援事業者の仮移転者に対する前項の請求権は、当該支払額の限度で甲に移転するものとする。この場合において、乙は、移転支援事業者をして、移転支援事業者の仮移転者に対する請求権が甲に移転したことを仮移転者に通知させるものとする。
- 6 前5項の規定は、仮移転者が、その都合により、甲及び乙の承諾を得ることなく、賃貸借契約を終了させた場合にも準用する。
- 7 乙は、仮移転者が仮住居を退去する際に、仮住居の賃貸人から保証金返還金又は敷金の返還に当たり、敷金物件においては、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合、又は保証金物件においては、敷引き以上の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合、これを留保して甲に報告を行い、当該請求への対応について協議を行うものとする。
- 8 乙は、前項に規定する賃貸人において負担すべき区分に属する費用を賃貸人から請求されたにもかかわらず、甲へ報告を行わずに請求額の支払を行った場合には、当該金員は入居者移転支援実費と認められず、乙が負担するものとする。

(賃貸借契約期間の変更)

- 第47条 乙は、乙の事由（本件工事の、乙の事由による遅延等を含む。以下同じ）により、賃貸借契約に従って賃貸借契約期間の変更が発生した場合には、当該遅延に伴う合理的な範囲の追加費用を乙は負担しなければならない。
- 2 乙は、甲の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、仮移転者が本移転することができず、そのために賃貸借契約に従って賃貸借契約期間が変更された場合には、変更された期間中の賃貸借契約に基づく賃料のうち乙が負担すべき分を賃貸人に支払うものとし、当該支払済み賃料は、入居者移転支援実費として甲が負担するものとする。
 - 3 乙は、仮移転者の事由により、賃貸借契約期間が変更された場合には、同変更期間中の賃料を賃貸人に支払う義務を免れる。
 - 4 乙は、仮移転者の事由により、仮移転者が当初の賃貸借契約期間を超えて当該賃貸借物件に居住を続けることで、賃貸人から保証金返還金又は敷金の返還を受けられない場合には、甲に対して、当該返還を受けられない保証金返還金又は敷金を第三者弁済するよう求めることができるものとする。この場合において、甲は、当該請求に応じて支払を行うものとする。
 - 5 乙は、前項の規定により甲が支払を行った場合には、移転支援事業者の賃貸人に対する前項

の請求権は、当該支払額の限度で甲に移転するものとする。この場合において、乙は、移転支援事業者をして、移転支援事業者の賃貸人に対する請求権が甲に移転したことを仮移転者に通知させるものとする。

(入居者の移転支援の中止)

第48条 甲は、必要があると認める場合には、その理由を乙に通知したうえで、新棟の入居者の移転支援の全部又は一部の実施を一時中止させることができるものとする。

2 甲は、前項の規定により、入居者の移転支援の全部又は一部を一時中止させた場合で必要があると認めるときは、入居者の移転支援期間を変更することができるものとする。

3 乙は、自己の責めに帰さない事由により、入居者の移転支援が一時中止されている場合には、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者の移転支援の再開を甲に求めることができるものとする。

(入居者の移転支援の中止による費用等の負担)

第49条 甲は、前条による入居者の移転支援の一時中止が乙の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、乙が入居者の移転支援の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者の移転支援の一時中止に伴う追加費用を必要とした場合には、合理的な範囲で費用を負担するものとする。

また、甲は、その他の損害を乙に及ぼした場合には、当該損害を賠償しなければならない。

第7章 市営住宅の維持管理

(乙による維持管理体制整備)

第50条 乙は、市営住宅の維持管理の開始予定日の1箇月前までに、自己の責任と費用負担において、新棟の維持管理に必要な能力を有する要員及び資機材を確保しなければならない。

2 乙は、前項に規定する要員及び資機材を確保し、新棟を維持管理することが可能となったときは、その旨を甲に通知するものとする。

3 乙は、維持管理事業者の従業員の中から、市営住宅の維持管理を行う担当者を選任し、市営住宅の維持管理の開始予定日の1箇月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。

(甲による維持管理体制の確認)

第51条 甲は、前条第2項に規定する通知を受領した後、乙が提出した維持管理体制に関する資料により、前条第1項に規定する乙の維持管理体制の確認を行うものとする。

2 甲は、前項の規定による確認の結果、乙の維持管理体制が本契約、入札説明書等及び提案書等に照らして不十分であることが判明したときは、当該内容を速やかに乙に通知したうえで、乙に対してその是正を求めることができ、乙は自己の責任と費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

3 乙は、前項の規定による是正要求に対して、意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が

認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

- 4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告後、再度の維持管理体制の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、乙の維持管理体制がなおも本契約、入札説明書等又は提案書等に照らして不十分なときの取扱いは、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
- 5 甲は、第1項の規定による確認を行い、かつ乙が別紙10(2)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示したうえで、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを甲に提出した場合には、乙に速やかに維持管理体制確認書を交付するものとする。
- 6 乙は、前項に規定する維持管理体制確認書が交付されない限り、市営住宅の維持管理は開始できないものとする。
- 7 甲は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(作業従事者)

- 第52条 乙は、市営住宅の維持管理を実施するに当たっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定しなければならない。
- 2 乙は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し、作業着手の1箇月前に甲にその氏名及び資格を通知するとともに、当該資格を証明する書類の写しを提出しなければならない。
 - 3 乙は、作業従事者をして、入居者及び来訪者並びに近隣住民及び通行人に対して不快感を与えないような服装及び態度で接するよう十分指導監督しなければならない。
 - 4 乙は、作業に当たっては、利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示するとともに、作業従事者をして作業服の胸に名札を付けさせなければならない。

(市営住宅の維持管理開始の遅延)

- 第53条 乙は、自己の責めに帰すべき事由により、市営住宅の維持管理の開始が開始予定日より遅れた場合には、甲に対して、年間の市営住宅維持管理費に相当する金額につき遅延日数に応じて京都市契約事務規則第42条第1項に規定する割合で計算した額を違約金として支払うものとする。ただし、甲は、被った損害額が当該違約金額を超過する場合には、かかる超過額を別途乙に請求することができるものとする。この場合において、甲は、遅延日数分の乙に対する対価の支払義務を負わないものとする。
- 2 甲は、前項に規定する維持管理の遅延が自己の責めに帰すべき事由による場合には、乙が負担した追加費用、ないしは被った損害相当する金額を合理的な範囲で負担するものとする。この場合において、乙は、当該追加費用及び損害額の内訳及びこれを証する書類を添えて、甲に請求するものとする。

(市営住宅の維持管理)

- 第54条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第55条(市営住宅維持管理計画書)第1項に規定する市営住宅維持管理計画書及び業務種別ごとの年間業務計画書に従って、自己の責任と費用負担において、市営住宅の維持管理を行うものとする。
- 2 市営住宅の維持管理の内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 昇降機設備の保守点検，監視及び緊急対応
 - (2) 電気機械設備，給排水設備及び防火設備の保全（緊急対応を含む）
 - (3) 建築物及び敷地の定期調査
 - (4) 長期修繕計画の作成
 - (5) その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務
- 3 市営住宅の維持管理に関する乙への通知や文書の交付その他の連絡は，維持管理事業者（維持管理事業者が複数の場合には，総括する者）に対して行えば足りるものとする。

（市営住宅維持管理計画書）

- 第55条 乙は，新棟について，入札説明書等に基づき，年間維持管理計画書及び前条第2項の各号に掲げる業務種別ごとの年間計画書を，甲と十分協議したうえで作成し，維持管理期間の初年度においては市営住宅の維持管理を開始する予定日の3箇月前までに，第2事業年度以後は毎事業年度の最初の日の1箇月前までに，甲に提出しその承諾を得なければならない。
- 2 乙は，前項に規定する年間維持管理計画書及び業務種別ごとの年間計画書（以下「維持管理計画書」という。）を変更しようとする場合には，あらかじめ甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は，甲が事業年度の途中で維持管理計画書の変更を請求した場合で，当該変更が第50条（乙による維持管理体制整備）に規定する維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは，その理由を甲に通知して協議するものとし，それ以外の場合には請求に応じて変更を行うものとする。
- 4 甲は，自己の責めに帰すべき事由により，市営住宅の維持管理の内容を変更した場合には，当該変更によって乙に生じた追加費用又は損害を，第86条（市営住宅等整備の対価）第4号に規定する市営住宅維持管理費とは別に，合理的な範囲内で負担しなければならない。
- 5 甲と乙は，甲の責めに帰すべき事由により，新棟が滅失又は毀損した場合には，十分に協議したうえで，維持管理計画書の内容について，必要な変更を行うものとする。
- 6 甲は，本条の規定による承諾を理由として，何らの責任を負担するものではない。

（昇降機設備の保守点検等）

- 第56条 乙は，昇降機設備の保守点検，監視及び緊急対応を，別紙18の1に規定するとおり行うものとする。

（電気機械設備等の保全）

- 第57条 乙は，電気機械設備，給排水設備及び防火設備の保全を，別紙18の2に規定するとおり行うものとする。

（建築物及び敷地の定期調査）

- 第58条 乙は，建築物及び敷地の定期調査を，別紙18の3に規定するとおり行うものとする。

（長期修繕計画の作成業務）

- 第59条 長期修繕計画の作成業務の内容は，別紙18の4に規定するとおりとする。

(第三者の使用)

第60条 乙は、市営住宅の維持管理を、維持管理事業者に担当させるものとする。

2 乙は、維持管理事業者が市営住宅維持管理業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と維持管理事業者が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に甲に届け出て、その承諾を得なければならない。

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

3 乙は、前項の第三者が市営住宅の維持管理の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

4 第2項の規定による第三者への請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、市営住宅の維持管理に関して維持管理事業者又は当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(作業中の事故防止等)

第61条 乙は、業務に必要な諸法規を順守して事故防止に万全を期し、万一事故により入居者等又は作業従事者への被害若しくは器物の損傷が生じた場合には、迅速な救助、復旧等のために必要な措置を講じなければならない。

(非常時及び緊急時の対応)

第62条 乙は、事故や火災の発生等、市営住宅維持管理業務要領（以下「維持管理要領」という。）に規定する非常及び緊急の場合には、関連業務の責任者又は作業従事者をして、速やかに現場に急行させ、維持管理要領に記載した対応方法に従って、異常箇所の修理復旧等の対策を講じさせなければならない。

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

(報告等)

第63条 乙は、市営住宅の維持管理の各業務に関する各種記録、法定の各種届出及び許認可申請書類、各種点検及び保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

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

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

3 乙は、毎年1月15日、4月15日、7月15日及び10月15日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへ

の対応状況等について、四半期報告書に記載して、甲に提出しなければならない。

なお、四半期報告書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

- 4 乙は、毎年4月30日限り、前年度における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、年間報告書に記載して、甲に提出しなければならない。

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

- 5 乙は、前3項に定めるほか、甲が求める場合には、随時、甲に業務内容及び結果を報告し、第1項に基づき保管されている記録等を提出しなければならない。

また、乙は、市営住宅の維持管理につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに甲に報告しなければならない。

- 6 乙は、市営住宅の維持管理の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に甲と協議しなければならない。ただし、緊急時等のやむを得ない場合には、事後速やかに実施した措置などを甲に報告し、協議を行うものとする。
- 7 乙は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時には関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 8 甲は、本条の規定による報告ないしは報告書や記録等の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(甲による市営住宅維持管理業務の実施状況のモニタリング)

第64条 甲は、乙の市営住宅の維持管理の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

- (1) 第63条(報告等)第2項から第4項に規定する報告書並びに同条第5項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
 - (2) 甲職員による定期及び随時の現地立入検査。
- 2 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する市営住宅の維持管理の水準が、本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準を充足していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正を期間を定めて乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
 - 3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、維持管理の水準がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
 - 5 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(維持管理の終了時等の対応)

第65条 乙は、維持管理期間が終了したときは、その事由の如何にかかわらず、自己の費用負担において、甲へ第63条（報告等）に規定する本施設の設定点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、その他必要な資料を提供するものとする。

また、維持管理の引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。

2 甲及び乙は、維持管理期間終了の1年前から、維持管理期間終了時において新棟が引渡水準を満たし、昇降機が入札説明書等及び維持管理業務計画書に規定する水準等を満たすようにするために必要な修繕及び補修の具体的な方法及びその実施時期等について協議するものとする。

(市営住宅の維持管理に関して乙が第三者に与えた損害)

第66条 乙は、市営住宅の維持管理の実施に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

2 乙は、自ら又は維持管理事業者をして、前項の損害賠償を賄うため、市営住宅の維持管理の開始予定日の1箇月前までに、別紙10(2)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示したうえで、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを提出しなければならない。

第8章 付帯事業用地の活用

(付帯事業用地の活用)

第67条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第75条（付帯事業用地活用計画書等）第1項に規定する付帯事業用地活用計画書及び同第3項に定める月間計画書に従い、自己の責任と費用負担において、付帯事業用地の活用を行うものとする。

2 乙は、付帯事業者の従業員の中から、付帯事業用地の活用を行う担当者を選任し、業務に着手する1箇月前までに、その者の氏名その他必要な事項を甲に通知しなければならない。

3 乙は、次の各号のとおり、付帯事業用地の活用を行うものとする。

- (1) 付帯事業用地の取得及び同土地上への施設整備
- (2) コミュニティ活性化の取組

(付帯事業用地の譲渡)

第68条 甲は、付帯事業用地について、既存棟のすべての入居者の明渡しが完了し、普通財産となった後、付帯事業者に対して、次条の付帯事業用地の対価の支払と引き換えに譲り渡すものとする（以下「本件売買」という。）。

(付帯事業用地の対価)

第69条 付帯事業用地の対価は金 円、面積は m^2 とする。ただし、分筆後の登記簿上の地積による付帯事業用地の面積が、提案書等に規定する面積と異なる場合には、付帯事業用地の本項記載の対価を、本項記載の付帯事業用地の面積で除して得られた 1m^2 あたりの単価（小数点第1位を切り上げ）に、当該登記簿上の地積を乗じて得られる金額を

付帯事業用地の対価とする。

また、提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があった場合には、別紙19に基づいて付帯事業用地の対価の変更を行う。

- 2 付帯事業者は、甲に対して、第1項に規定した対価から第110条（契約保証金等）第5項で支払った契約保証金を控除した額を別紙7記載の付帯事業用地の所有権移転及び引渡し日までに、甲の発行する納入通知書により、一括して甲の指定する金融機関の口座に振り込んで納入するものとし、甲は、当該納入と同時に第110条（契約保証金等）第5項の契約保証金を対価の一部に充当するものとする。
- 3 乙は、甲に対して、第2項に定める付帯事業者の債務につき連帯保証する。

（所有権の移転）

第70条 甲は、付帯事業用地の所有権を、付帯事業者が前条の規定に従って付帯事業用地の対価を納入したときに、付帯事業者に移転させるものとする。

- 2 乙は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に付帯事業用地の引渡しがあったものとする。

（所有権移転の登記）

第71条 甲は、前条の規定による付帯事業用地の所有権移転後において、速やかに当該所有権移転の登記及び（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を付帯事業者の費用負担で囑託するものとし、付帯事業者はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

（瑕疵担保責任）

第72条 付帯事業者は、本契約の締結後において、付帯事業用地に地下埋設物（通常想定される土地の利用の妨げとなる物で、地下に存するものをいう。以下同じ。）や土壤汚染があることを発見したときは、直ちに甲に報告しなければならない。

- 2 付帯事業者は、前項の規定による報告後遅滞なく、地下埋設物や土壤汚染への対応について、これに要する費用の見積り額及びその内訳並びにこれらを証する書類を添えて、甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、前項の規定による提案の内容が妥当と認めるときは、これに基づき対応していくことについて承諾し、前項の費用（文化財保護法による埋蔵文化財の調査に要する費用を除く。）を、付帯事業用地の所有権移転後1年以内に限り、合理的な範囲内で負担するものとする。

（付帯事業施設の整備等）

第73条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第75条（付帯事業用地活用計画書等）に規定する付帯事業用地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、付帯事業用地上に付帯事業施設等を整備し、運営するものとする。

- 2 乙は、付帯事業用地の活用を実施するために必要な一切の方法を、自己の責任において定めるものとする。
- 3 乙は、付帯事業施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事

業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

- 4 乙は、付帯事業用地の活用を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、付帯事業用地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。
- 5 付帯事業者は、付帯事業期間の間、付帯事業用地につき地上権、質権、賃借権その他の使用し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、甲に事前承諾を得た場合を除く。
- 6 付帯事業者は、第74条（買戻し特約）第4項の買戻し特約の解除前に、付帯事業用地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に甲の承諾を得なければならない。
- 7 乙は、付帯事業用地の活用を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 8 乙は、付帯事業施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 9 乙は、付帯事業用地の活用に当たっては、市営住宅等の整備や新棟の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 10 乙は、本条各項に違反した場合には、第69条（付帯事業用地の対価）第1項に規定する付帯事業用地の対価の30%を違約金として甲に支払わなければならない。
- 11 前項の違約金は、第82条（損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

（買戻し特約）

- 第74条 甲は、乙が第101条（甲による契約解除）第1項、第4項、第7項又は第10項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第69条（付帯事業用地の対価）第1項に定める付帯事業用地の対価をもって、付帯事業者から付帯事業用地を買い戻すことができるものとする。
- 2 乙は、前項に規定する場合において、甲が特に認める場合を除き、付帯事業用地を更地の状態にして、甲に引き渡さなければならない。この場合において、乙は、自己が負担した本契約の費用や付帯事業用地の活用に支出した費用等、一切の費用を甲に請求することができないものとする。
 - 3 甲は、第1項に規定する場合において、あらかじめ第69条（付帯事業用地の対価）第1項に規定する付帯事業用地の対価から、第73条（付帯事業用地の整備等）第10項に定める違約金及び第82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ものとする。
 - 4 甲と付帯事業者は、付帯事業用地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。
なお、買戻しの期間は、甲から付帯事業者へ所有権が移転した日から10年間とする。
 - 5 甲は、前項に規定する期間の満了後、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、甲が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規

定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。」

6 付帯事業者は、前2項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。

(付帯事業用地活用計画書等)

第75条 乙は、付帯事業用地の活用の開始予定日の1箇月前までに、付帯事業用地活用計画書（付帯事業用地の活用の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。）を作成し、甲に提出するものとする。

2 乙は、やむを得ない事情により付帯事業用地活用計画書の提出後に変更が必要となった場合には、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、甲の承認を得たうえで変更し、遅滞なく変更後の付帯事業用地活用計画書を甲に提出するものとする。

なお、付帯事業用地活用計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

3 乙は、別途甲との間の協議により定める期限までに、第1項に規定する付帯事業用地活用計画書の月間計画書を作成し、甲に提出するものとする。

4 乙は、前項に規定する月間計画書の提出後に修正が必要となった場合には、適宜修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を甲に提出するものとする。

なお、月間計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

5 甲は、本条の規定による計画書の提出及び確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

(第三者の使用)

第76条 乙は、付帯事業用地の活用を、付帯事業者に担当させる。

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

3 乙は、前項に規定する第三者が付帯事業用地の活用の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

4 第2項に規定する第三者への請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、付帯事業者及び第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(付帯事業用地の活用期間)

第77条 乙は、付帯事業用地の活用期間を、平成 年 月 日から平成 年3月31日までとし、このうち少なくとも運営開始から通算して10年間は、付帯事業用地活用計画書に従い、付帯事業施設等の運営を行うものとする。

2 乙は、付帯事業期間内に付帯事業者が付帯事業施設等の運営を終了した場合には、速やかに

代替事業者を確保するよう努めるものとする。

- 3 乙は、不可抗力又は甲がやむを得ないと認めた場合を除いて、付帯事業用地の活用を一時中止することはできない。
- 4 乙は、前項の規定により付帯事業用地の活用を一時中止した場合には、当該中止期間は第1項の10年間には含まれないものとし、付帯事業施設等の運営期間が一時中止期間を除いて運営開始から通算して10年間に達するまで、付帯事業施設等の運営を継続しなければならない。この場合において、当該10年間に達する日が付帯事業期間の終了日を超える場合には、付帯事業期間の終了日を当該10年間に達する日に変更するものとする。

(報告等)

第78条 乙は、付帯事業用地の活用に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

- 2 乙は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、甲に提出しなければならない。

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

- 3 乙は、毎年1月10日、4月10日、7月10日及び10月10日限り、それぞれ各四半期における業務実施状況、問題の発生状況、甲から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、四半期報告書に記載して、甲に提出しなければならない。

なお、四半期報告書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

- 4 乙は、前2項に定めるほか、甲から要求があるときは、付帯事業用地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて付帯事業用地及び付帯事業施設等の利用状況、整備状況等を甲に報告しなければならない。

また、乙は、付帯事業用地の活用の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに甲に報告しなければならない。

- 5 乙は、付帯事業用地の活用の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に甲と協議しなければならない。

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

- 7 乙は、本条に定める乙の義務のいずれかに違反したときは、第69条(付帯事業用地の対価)第1項に規定する付帯事業用地の対価の10%を違約金として甲に支払わなければならない。

- 8 前項の違約金は、第82条(損害賠償)に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

- 9 甲は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(甲による付帯事業用地の活用の実施状況のモニタリング)

第79条 甲は、第75条（付帯事業用地活用計画書等）に定める乙の付帯事業用地の活用の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

- (1) 第78条（報告等）第2項及び第3項に規定する業務報告書並びに同条第4項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。
 - (2) 甲による定期及び随時の実地調査。
- 2 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する付帯事業用地の活用の水準が本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
- 4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、付帯事業用地の活用の水準がなお本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、甲が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、乙に対して、付帯事業用地の活用の全部又は一部の終了を命じることができる。
- 5 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(付帯事業用地の活用に関して乙が第三者に与えた損害)

第80条 乙は、付帯事業用地の活用に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

- 2 乙又は付帯事業者は、前項の損害賠償を賄うため、付帯事業用地の活用の開始予定日の1箇月前までに、別紙10(3)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

(独立採算)

第81条 乙は、付帯事業用地の活用に要する費用を、公租公課も含めすべて負担するものとする。

- 2 乙は、甲が必要と認めた範囲において、付帯事業施設等の利用者から、事前に甲の承諾を得たうえで、利用料その他の収入を得ることができるものとする。
- 3 乙は、前項の規定による収入の額を変更しようとするときは、甲が必要と認めた範囲において、あらかじめ甲に届け出てその承諾を得なければならない。
- 4 甲は、前項の承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

【付帯事業施設が分譲住宅である場合、第73条から第81条までを以下の条項に置き換え】

(付帯事業施設の整備等)

- 第73条 乙は、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程及び第75条（付帯事業用地活用計画書等）に規定する付帯事業用地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、付帯事業用地上に付帯事業施設等を整備するものとする。
- 2 乙は、付帯事業用地の活用を実施するために必要な一切の方法を、自己の責任において定めるものとする。
- 3 乙は、付帯事業施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 4 乙は、付帯事業用地の活用を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、付帯事業用地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。
- 5 付帯事業者は、付帯事業施設等が、本契約、入札説明書等、提案書等に従って整備されることを甲が確認するまで、付帯事業用地につき地上権、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、甲に事前承諾を得た場合を除く。
- 6 付帯事業者は、第74条（買戻し特約）第4項の買戻し特約の解除前に、付帯事業用地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に甲の承諾を得なければならない。
- 7 乙は、付帯事業用地の活用を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 8 乙は、付帯事業施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 9 乙は、付帯事業用地の活用にあたっては、市営住宅等の整備や新棟の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 10 乙は、本条各項に違反した場合には、第69条（付帯事業用地の対価）第1項に規定する付帯事業用地の対価の30%を違約金として甲に支払わなければならない。
- 11 前項の違約金は、第82条（損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

（買戻し特約）

- 第74条 甲は、乙が第101条（甲による契約解除）第1項、第4項、第7項又は第10項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて本契約を解除し、第69条（付帯事業用地の対価）第1項に定める付帯事業用地の対価をもって、付帯事業者から付帯事業用地を買い戻すことができるものとする。
- 2 乙は、前項に規定する場合において、甲が特に認める場合を除き、付帯事業用地を更地の状態にして、甲に引き渡さなければならない。この場合において、乙は、自己が負担した本契約の費用や付帯事業用地の活用に支出した費用等、一切の費用を甲に請求することができないものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する場合において、あらかじめ第69条（付帯事業用地の対価）第1項

に規定する付帯事業用地の対価から、第73条（付帯事業用地の整備等）第10項に定める違約金及び第82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ものとする。

4 甲と付帯事業者は、付帯事業用地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。

なお、買戻しの期間は、甲から付帯事業者へ所有権が移転した日から10年間とする。

5 甲は、付帯事業施設等が完成し、本契約、入札説明書等、提案書等に従って整備されることを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、甲が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。

6 付帯事業者は、前2項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。

（付帯事業用地活用計画書等）

第75条 乙は、付帯事業用地の活用の開始予定日の1箇月前までに、付帯事業用地活用計画書（付帯事業用地の活用の全体の計画及び各事業年度における計画を含む。）を作成し、甲に提出するものとする。

2 乙は、やむを得ない事情により付帯事業用地活用計画書の提出後に変更が必要となった場合には、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、甲の承認を得たうえで変更し、遅滞なく変更後の付帯事業用地活用計画書を甲に提出するものとする。

なお、付帯事業用地活用計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

3 乙は、別途甲との間の協議により定める期限までに、第1項に規定する付帯事業用地活用計画書の月間計画書を作成し、甲に提出するものとする。

4 乙は、前項に規定する月間計画書の提出後に修正が必要となった場合には、適宜修正し、遅滞なく修正後の月間計画書を甲に提出するものとする。

なお、月間計画書の具体的内容については、本契約を締結後、甲と乙が協議のうえで、定めるところによる。

5 甲は、本条の規定による計画書の提出及び確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

（第三者の使用）

第76条 乙は、付帯事業用地の活用を、付帯事業者に担当させる。

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

3 乙は、前項に規定する第三者が付帯事業用地の活用の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

4 第2項に規定する第三者への請負又は委託は、乙の責任において行うものとし、付帯事業者

及び第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(報告等)

第77条 乙は、付帯事業用地の活用に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければならない。

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

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

3 乙は、前項に定めるほか、甲から要求があるときは、付帯事業用地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて付帯事業用地及び付帯事業施設等の利用状況、整備状況等を甲に報告しなければならない。

また、乙は、付帯事業用地の活用の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、甲に自発的に報告しなければならない。

4 乙は、付帯事業用地の活用の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に甲と協議しなければならない。

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

6 乙は、本条に定める乙の義務のいずれかに違反したときは、第69条(付帯事業用地の対価)第1項に規定する付帯事業用地の対価の10%を違約金として甲に支払わなければならない。

7 前項の違約金は、第82条(損害賠償)に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

8 甲は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(甲による付帯事業用地の活用の実施状況のモニタリング)

第78条 甲は、第75条(付帯事業用地活用計画書等)に定める乙の付帯事業用地の活用の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

(1) 第78条(報告等)第2項に規定する業務報告書並びに同条第3項に規定する報告内容及び提出記録等の検査。

(2) 甲による定期及び随時の実地調査。

2 甲は、前項による甲のモニタリングの結果、乙の提供する付帯事業用地の活用の水準が本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場

合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

- 4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、付帯事業用地の活用の水準がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、甲が定める相当な期間内には是正要求の内容が実施されないときは、乙に対して、付帯事業用地の活用の全部又は一部の終了を命じることができる。
- 5 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(付帯事業用地の活用に関して乙が第三者に与えた損害)

- 第79条 乙は、付帯事業用地の活用に関して第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。
- 2 乙又は付帯事業者は、前項の損害賠償を賄うため、付帯事業用地の活用開始予定日の1箇月前までに、別紙10(3)に規定する保険に加入し、甲に対して当該保険証券を提示した上、真正証明文言を付した当該保険証券の写しを交付しなければならない。

【以下の条項につき2条ずつ繰り上げ】

(損害賠償)

- 第82条 乙は、甲が第74条（買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合において、甲が損害を被ったときは、第73条（付帯事業用地の整備等）第10項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、甲が被った損害から第73条（付帯事業用地の整備等）第10項で定める違約金のうち支払済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。
- 2 乙は、甲が第74条（買戻し特約）の規定による買戻権を行使した場合、又は第101条（甲による契約解除）の規定に従って本契約の本件売買に関する部分について解除をした場合には、第68条（付帯事業用地の譲渡）の規定に従って付帯事業者が付帯事業用地の所有権移転及び引渡しを受けた日から第74条（買戻し特約）第2項に規定する義務を完全に履行して付帯事業用地を甲に返還する日までの期間に応じて、付帯事業用地の対価に年利14.6%の割合により計算（1年を365日として日割り計算。ただし、付帯事業用地の所有権移転及び引渡しを受けた日から1箇月を経過する日までの期間については7.3%。）した使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

(変更等承諾手続)

- 第83条 甲は、乙の要請があり、付帯事業用地の活用の円滑な実施のためにやむを得ないと認める場合には、第三者を新たな付帯事業者として追加的に本契約の当事者とすることを認めることができる。

(コミュニティ活性化の取組)

- 第84条 乙は、入居者相互の交流及び入居者と地域住民の交流が多様な世代で推進されるよう、

別紙20に定める取組を行う。

- 2 前項に規定する取組の実施に当たっては、第75条（付帯事業用地活用計画書等）から第78条（報告等）、第80条（付帯事業用地の活用に関して乙が第三者に与えた損害）及び第83条（変更等承諾手続）の規定を準用するものとする。
- 3 乙は、自己の責めに帰すべき事由により、当該取組の内容を変更又は中止した場合には、当該変更又は中止によって甲に生じた追加費用又は損害を、合理的な範囲で負担しなければならない。
- 4 甲は、自己の責めに帰すべき事由により、当該取組の内容を変更した場合には、当該変更によって乙に生じた追加費用又は損害を、第86条（市営住宅等整備の対価）第5号に規定するコミュニティ活性化の取組費とは別に、合理的な範囲で負担しなければならない。

（甲によるコミュニティ活性化業務の実施状況のモニタリング）

- 第85条 甲は、付帯事業者のコミュニティ活性化業務の実施状況について、別紙21に定めるところにより、モニタリングを行うものとする。
- 2 甲は、前項の規定による甲の監視・監査の結果、乙の提供するコミュニティ活性化の取組の水準が本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、甲は判明した事項を明らかにし、期間を定めてその是正を乙に求めることが出来るものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
 - 3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。
 - 4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、コミュニティ活性化業務の実施状況がなおも本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明した時の取扱いは、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。
 - 5 甲は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

第9章 対価の支払

（市営住宅等整備の対価）

第86条 市営住宅等整備の対価は、次の合計額とする。

なお、消費税及び地方消費税率が変更された場合には、変更後の税率にて算定された金額を本体金額に付加した金額に変更するものとする。

- | | | | | | |
|------------------|---|---|---|---|--------|
| (1) 市営住宅等整備費 | 金 | , | , | , | 円 |
| （うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | , | , | , | 円を含む。） |
| (2) 入居者移転支援業務費 | 金 | , | , | , | 円 |
| （うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | , | , | , | 円を含む。） |
| (3) 入居者移転支援実費 | 金 | , | , | , | 円 |
| （うち、消費税、地方消費税相当額 | 金 | , | , | , | 円を含む。） |

- (4) 市営住宅維持管理費 金 , , , 円
 (うち, 消費税, 地方消費税相当額 金 , , , 円を含む。)
- (5) コミュニティ活性化の取組費 金 , , , 円
 (うち, 消費税, 地方消費税相当額 金 , , , 円を含む。)

(市営住宅等整備費の支払)

第87条 甲は, 前条第1号に規定する市営住宅等整備費のうち, 別紙22に一括支払分として記載する国の交付金に相当する額を, 第28条(甲による完成確認書の交付)第1項の規定による新棟に係る完成確認書を乙に交付し, 乙から請求書の提出を受けた日から30日以内に乙へ支払うものとする。

なお, 当該請求書の様式は, 甲との協議により, 必要な事項を記載して, 本契約までに乙が作成するものとする。

- 2 甲は, 第86条(市営住宅等整備の対価)第1号に規定する市営住宅等整備費のうち, 前項による支払額の残額を, 別紙22に割賦支払分として記載するとおり, 乙へ分割して支払うものとする。
- 3 前項の市営住宅等整備費の支払額は, 物価変動等の状況を反映させるため, 別紙22に定める方法により, その支払期間中, 将来に向かって変更するものとする。

(入居者移転支援業務費の支払)

第88条 甲は, 第86条(市営住宅等整備の対価)第2号の入居者移転支援業務費に相当する額を, 第35条(入居者の移転支援)第3項に規定する業務がすべて完了し, 乙から収支報告を受けた後, 請求書の提出を受けた日から30日以内に, 乙へ支払うものとする。

なお, 当該収支報告及び請求書の様式は, 甲との協議により, 必要な事項を記載して, 本契約までに乙が作成するものとする。

- 2 甲は, 第44条(甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング)第4項の規定による是正勧告がなされた場合には, 乙にあらかじめ通知したうえで, 別紙22に定めるところにより, 第86条(市営住宅等整備の対価)第2号に規定する入居者移転支援業務費の支払額を減額することができる。
- 3 甲は, 第44条(甲による入居者の移転支援の実施状況のモニタリング)第2項に規定する報告書並びに第38条(甲による説明要求)ないし第43条(退去者の支援)に規定する報告内容及び提出記録等 又は第36条(入居者移転支援計画書)第1項に規定する入居者移転支援計画書若しくは同条第2項に定める各種記録, 法定の各種届出・許認可申請書類, 図面, 管理台帳等に虚偽の記載があることが判明した場合で, 当該虚偽記載がなければ甲が別紙22に定めるところにより入居者移転支援業務費を減額し得たときは, 乙へ当該減額金額の2倍に相当する金額を甲に支払うよう請求することができるものとする。
- 4 甲は, 乙が本契約に規定する入居者移転支援業務の一部を履行しなかった場合には, 乙にあらかじめ通知したうえで, 第3項による減額等とは独立して, 当該履行されなかった部分に対応する入居者移転支援業務費の支払を行わないものとする。

(入居者移転支援実費の支払)

第89条 甲は、第86条（市営住宅等整備の対価）第3号の入居者移転支援実費を、入居者の移転支援期間中の各年度に2回（9月30日及び3月31日）及び入居者の移転支援終了後、乙が支出済の額について、別紙16に定める方法で、乙から収支報告を受けた後、第45条（入居者移転支援実費請求手続き）の規定による請求書の提出を受けた日から30日以内に、乙へ支払うものとする。ただし、甲は、既に支払った入居者移転支援実費の累計額が第86条（市営住宅等整備の対価）第3号に定める入居者移転支援実費の額を越えた場合には、契約変更手続きを行い、当該手続の終了後、乙から請求書の提出を受けるものとする。

なお、当該収支報告及び請求書の様式は、甲との協議により、必要な事項を記載して、本契約までに乙が作成するものとする。

(市営住宅維持管理費の支払)

第90条 甲は、第86条（市営住宅等整備の対価）第4号に規定する市営住宅維持管理費を分割して、別紙22の「維持管理費用」欄に記載した額を、別紙22に規定する支払時期に、乙へ支払うものとする。

2 前項の市営住宅維持管理費の支払額は、物価変動の状況を反映させるため、別紙22に定める方法により、維持管理業務期間中、将来に向かって変更するものとする。

3 甲と乙は、市営住宅維持管理業務の開始が各開始予定日（平成 年 月 日）より遅れた場合には、別紙22の規定にかかわらず、協議のうえで市営住宅維持管理費の支払日並びに支払額を別途定めるものとする。

4 甲は、第65条（甲による市営住宅維持管理業務の実施状況のモニタリング）第2項の規定による是正勧告がなされた場合には、乙にあらかじめ通知したうえで、別紙22に定めるところにより、第86条（市営住宅等整備の対価）第4号に規定する市営住宅維持管理費の支払額を減額することができる。

5 甲は、第63条（報告等）第2項、第3項及び第4項に規定する報告書、同条第5項に基づき提出された記録等又は第55条（市営住宅維持管理計画書）第1項に規定する年間維持管理業務計画書若しくは業務種別毎の年間業務計画書に虚偽の記載があることが判明した場合で、当該虚偽記載がなければ甲が別紙22に定めるところにより市営住宅維持管理費を減額し得たときは、乙へ当該減額金額の2倍に相当する金額を甲に支払うよう請求することができるものとする。

6 甲は、乙が本契約に規定する市営住宅維持管理業務の一部を履行しなかった場合には、乙にあらかじめ通知したうえで、第4項による減額等とは独立して、当該履行されなかった部分に対応する市営住宅維持管理費の支払を行わないものとする。

(年間支払限度額の設定)

第91条 甲は、予算上の都合その他必要があるときは、乙と協議を行ったうえで、前年度に次年度の年間支払限度額を設定できるものとする。

(コミュニティ活性化の取組費の支払)

第92条 甲は、第86条（市営住宅等整備の対価）第5号のコミュニティ活性化の取組費に相当する額を、当該取組を実施期間中の年度に1回（3月31日）及び取組終了後、乙が支出済の額について、乙から収支報告を受けた後、請求書の提出を受けた日から30日以内に、乙へ支払うものとする。ただし、当該取組の支払総額の上限は、1000万円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）とする。

なお、当該収支報告及び請求書の様式は、甲との協議により、必要な事項を記載して、本契約までに乙が作成するものとする。

- 2 甲は、第85条（甲によるコミュニティ活性化業務の実施状況のモニタリング）第2項の規定による是正要求がなされた場合には、乙にあらかじめ通知したうえで、別紙21に定めるところにより、第86条（市営住宅等整備の対価）第5号のコミュニティ活性化の取組費の支払額を減額することができる。
- 3 甲は、甲によるコミュニティ活性化の取組に関する実施計画書又は実施報告書に虚偽の記載があることが判明した場合で、当該虚偽記載がなければ甲が別紙22に定めるところによりコミュニティ活性化の取組費の支払額を減額し得たときは、乙へ当該減額金額の2倍に相当する金額を甲に支払うよう請求することができるものとする。
- 4 甲は、乙が本契約に規定するコミュニティ活性化の取組の一部を履行しなかった場合には、乙にあらかじめ通知したうえで、第3項による減額等とは独立して、当該履行されなかった部分に対応するコミュニティ活性化の取組費の支払を行わないものとする。

第10章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第93条 甲又は乙は、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には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（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。この場合において、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 甲又は乙は、前項に規定する場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた場合には、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、甲又は乙は、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94条 甲及び乙は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議のうえで、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行うものとする。

なお、甲は、協議が調わないと認めるときは、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して乙に通知し、乙はこれに従うものとする。

2 乙は、本契約の締結後、不可抗力により、市営住宅等の整備に関して甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の追加費用又は損害(以下本条においてこれらをあわせて「損害等」という。)を、損害等のうち、市営住宅等整備費の1%に至る額まで負担し、これを超える額については甲が負担するものとする。ただし、乙は、不可抗力事由に関して保険金が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%を超える分を甲の負担分から控除する。

なお、甲及び乙は、市営住宅等に関する第28条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付前に生じた損害等は、市営住宅等の整備に関して発生したものと推定する。

3 甲は、本契約の締結後、不可抗力により、入居者の移転支援に関して、甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等は、甲が負担する。

4 乙は、本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち市営住宅の維持管理に関して、甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等を、維持管理期間を通じて、損害等のうち、市営住宅維持管理費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については甲が負担するものとする。ただし、乙は、不可抗力事由に関して保険金が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維持管理費の総額の1%を超える分を甲の負担分から控除する。

5 甲は、維持管理期間中、乙が適切に市営住宅の維持管理を実施しているにもかかわらず、入居者の責めに帰すべき事由により甲、乙又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等を、乙又は第三者との関係では負担するものとする。

(不可抗力による解除)

第95条 甲は、本契約を締結後、不可抗力により市営住宅等の整備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には、乙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 甲は、前項の規定により本契約が解除される場合には、乙がすでに履行した入居者の移転支援の債務に相当する対価を支払うものとする。この場合において、甲と乙は、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、対応等を協議して定めるものとする。

3 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第28条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書を既に交付している場合には、市営住宅等の整備に関する部分及び市営住宅の維持管理の履行済みの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、第87条(市営住宅等整備費の支払)及び第90条(市営住宅維持管理費の支払)の定めに従い、当該部分にかかる第86条(市営住宅等整備の対価)に規定する対価を支払うものとする。

4 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第28条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、乙がすでに履行した市営住宅等の整備の債務に相当する対価(建設中の新棟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は免れるものとする。この場合において、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103条(契約解除に際しての措置)を準用する。ただし、乙又は構成員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、甲は当該保険金額を控除した金額を乙に支払えば足りるものとする。

5 乙は、第1項により本契約が解除される場合において、付帯事業用地の活用の継続履行が可能で、かつ、甲がその継続を求めた場合には、本契約の付帯事業用地の活用に関する部分は解除の影響を受けないものとし、本契約は付帯事業用地の活用に関する限りで効力を維持するものとする。

【付帯事業施設が分譲住宅である場合の5項】

5 乙は、第1項により本契約が解除される場合において、付帯事業用地の活用の継続履行が可能な場合には、本契約の付帯事業用地の活用に関する部分は解除の影響を受けないものとし、本契約は付帯事業用地の活用に関する限りで効力を維持するものとする。

6 甲は、付帯事業用地の活用が不可抗力により履行不能となった場合には、乙と協議を行ったうえで、履行不能となった付帯事業用地の活用に関する部分に限り、本契約を解除できる。この場合において、甲又は乙に生じた追加費用又は損害は、各自が負担するものとし、相手方へ請求できないものとする。

(法令変更)

第96条 甲又は乙は、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には、その内容の詳細を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。この場合において、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 甲又は乙は、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場合には、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、甲又は乙は、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97条 甲及び乙は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合には、当該法令変更に対応するため、双方協議のうえで、直ちに必要事項につき、本契約の変更を行うものとする。

なお、甲は、協議が調わないと認めるときは、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して乙に通知し、乙はこれに従うものとする。

2 甲は、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に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更（税率の変更を含む。）の場合に追加費用を負担し、それ以外の法令変更の場合は乙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98条 甲は、本契約の締結後に行われた法令変更により、市営住宅等の整備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には、乙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 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95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 法令変更により付帯事業用地の活用の継続が不能となった場合については、第95条（不可抗力による解除）第6項を準用する。

第11章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

- 第99条 本事業の事業期間は、本契約締結を承認する旨の京都市会の議決があった日の翌日から、甲への新棟の引渡し及び所有権の移転が完了した日までとする。
- 2 前項の事業期間は、その末日において、第106条（所有権移転及び引き渡し）に定める新棟の引渡しが完了していない場合には、その完了の日まで延長されるものとする。

（甲による任意解除）

- 第100条 甲は、乙に対して、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ものとする。

（甲による契約解除）

- 第101条 甲は、乙又は構成員のいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、付帯事業者のみが該当する場合には、解除の範囲は付帯事業用地活用業務に限るものとする。
- (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7記載の市営住宅等の完成確認書交付予定日より3箇月以内に市営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) その責めに帰すべき事由により、市営住宅等の工事が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 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅等整備業務に関する部分並びに入居者の移転支援及び市営住宅維持管理業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第87条（市営住宅等整備費の支払）、第88条（入居者移転支援業務費の支払）、第89条（入居者移転支援実費の支払）又は第90条（市営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、当該部分にかかる、第86条（市営住宅等整備の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第109条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。
 - 3 甲は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第28条（甲による完成確認

書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第87条(市営住宅等整備費の支払)第1項に定める金員のうちの支払額及び支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。

4 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、乙に対して、30日以上を設けて催告を行ったうえで、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、付帯事業者のみが該当する場合には、解除の範囲は付帯事業用地の活用に限るものとする。

(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甲が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

(2) 甲の承諾なく、事業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事業用地の形質を変更したとき。ただし、それらの違反が付帯事業用地のみに止まる場合には、解除の範囲は付帯事業用地活用業務に限るものとする。

(3) 前2号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

5 甲は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第28条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅等の整備に関する部分並びに入居者の移転支援及び市営住宅の維持管理の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第87条(市営住宅等整備費の支払)、第88条(入居者移転支援業務費の支払)、第89条(入居者移転支援実費の支払)又は第90条(市営住宅維持管理費の支払)の定めに従い、当該部分にかかる、第86条(市営住宅等整備の対価)に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第109条(契約解除に伴う損害賠償)は適用されるものとする。

6 甲は、第4項の規定により本契約が解除される場合において、第28条(甲による完成確認書の交付)第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第87条(市営住宅等整備費の支払)第1項に定める金員のうちの支払額及び支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。

7 甲は、乙が、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には、本契約を解除することができる。ただし、付帯事業者のみが該当する場合には、解除の範囲は付帯事業用地の活用に限るものとする。

(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、公職にある者等

のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律違反，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逮捕され，又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（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（乙又はその構成員の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され，又は逮捕を経ないで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。
- 8 甲は，第7項の規定により本契約が解除される場合において，第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には，市営住宅等の整備に関する部分並びに入居者の移転支援及び市営住宅の維持管理の履行済みの部分については，本契約の解除の影響を受けないものとし，第87条（市営住宅等整備費の支払），第88条（入居者移転支援業務費の支払），第89条（入居者移転支援実費の支払）又は第90条（市営住宅維持管理費の支払）の定めに従い，当該部分にかかる，第86条（市営住宅等整備の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において，第109条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。
- 9 甲は，第7項の規定により本契約が解除される場合において，第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には，第87条（市営住宅等整備費の支払）第1項に定める金員のうちの支払額及び支払方法については，別途事業者と協議のうえで，甲が定めるものとする。
- 10 甲は，乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には，本契約を解除することができる。ただし，付帯事業者のみが該当する場合には，解除の範囲は付帯事業用地の活用に限るものとする。
- (1) 乙若しくは構成員又は役員等（乙若しくは構成員の役員又はそれら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。）が暴力団等であると認められるとき。
- (2) 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) 乙若しくは構成員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等を使用したと認められるとき。
- (4) 乙若しくは構成員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) 事業者若しくは構成員又は役員等が暴力団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。
- (7) 乙が暴力団員等を下請契約又は資材，原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に，甲が乙に対して当該契約の解除を求め，乙がこれに従わなかったとき。

- 1 1 甲は、第10項の規定により本契約が解除される場合において、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅等の整備に関する部分並びに入居者の移転支援及び市営住宅の維持管理の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第87条（市営住宅等整備費の支払）、第88条（入居者移転支援業務費の支払）、第89条（入居者移転支援実費の支払）又は第90条（市営住宅維持管理費の支払）の定めに従い、当該部分にかかる、第86条（市営住宅等整備の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第109条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。
- 1 2 甲は、第10項の規定により本契約が解除される場合において、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第87条（市営住宅等整備費の支払）第1項に定める金員のうちの支払額及び支払方法については、別途乙と協議のうえで、甲が定めるものとする。
- 1 3 甲は、本条による解除がなされた場合において、既に甲に提出されていた市営住宅等の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して甲の要求に基づき作成された一切の書類について、甲の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき乙は、一切の異議を申し立てないものとする。
- 乙は、設計図書等の内容が、乙の構成員又は第三者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は、乙の構成員又は第三者から承認を取り付ける等して、甲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ができるようにしなければならない。
- 1 4 甲は、乙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には、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乙の構成員と、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ものとする。
- 1 5 甲は、本条の規定により甲が市営住宅等の整備にかかる部分に関する契約を解除した場合には、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、遡及的に市営住宅等の整備に係る対価支払義務を免れる。
- 1 6 乙は、本条の規定により市営住宅等の整備に関する部分の契約が解除された場合には、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、その責任と費用負担において、原則として、速やかに事業用地を、甲の選択により、更地の状態又は甲による引渡し時の原状に回復して甲に返還しなければならない。この場合において、乙は、解除の対象となった業務について既に甲から受領した対価がある場合には、これに受領日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額の遅延損害金を付して直ちに甲に返還するものとする。
- 1 7 甲は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の市営住宅等及び付帯事業施設等の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、乙は、当該出来形を現状のまま、甲に引き渡すものとする。
- 1 8 甲は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を乙に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は甲に移転するものとする。この場合において、甲は、当該支払の方法について、乙と協議のうえで、決定するものとする。

19 乙は、前項の場合において、別紙12に記載する竣工図書に準じた当該出来形に関する竣工図書を甲へ提出しなければならない。

また、甲は、必要があると認められる場合には、その理由を乙に通知して、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。

20 乙は、本条の規定により本契約が解除された場合において、事業用地等に乙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12条（第三者の使用）、第20条（第三者の使用）、第22条（第三者の使用）、第37条（第三者の使用）、又は第60条（第三者の使用）又は第76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。）がある場合には、当該物件の処置について甲の指示に従わなければならない。

21 甲は、前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき甲の指示に従わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができるものとする。この場合において、乙は、甲の処置について異議を申し立てることができず、

また、甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

（乙による契約解除）

第102条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、乙は、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、甲が履行しない債務が付帯事業用地の活用に関する債務のみである場合には、解除の範囲は付帯事業用地の活用に限るものとする。

なお、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅等の整備に関する部分並びに入居者の移転支援及び市営住宅の維持管理の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

（契約解除に際しての措置）

第103条 第100条（甲による任意解除）又は第102条（乙による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、甲は、乙がすでに履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うとともに、付帯事業者が付帯事業用地に建設する付帯事業施設等の出来形に相当する額を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、乙が甲に第109条（契約解除に伴う損害賠償）第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 乙は、甲が前項の対価を支払った場合には、建設中の市営住宅等及び第1項に規定する付帯事業施設等の出来形の所有権を甲に移転するものとする。

3 乙は、第1項の対価全額の支払を受けた場合には、甲へ別紙12に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、乙は、甲が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。

4 甲は、第100条（甲による任意解除）又は第102条（乙による契約解除）の規定により、

本契約が解除された場合には、事業用地に乙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12条（第三者の使用）、第20条（第三者の使用）、第22条（第三者の使用）、第37条（第三者の使用）、又は第60条（第三者の使用）又は第76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。）を速やかに撤去するものとする。

（甲による引渡水準の確認）

第104条 甲は、新棟について、事業期間の途中で本契約が終了した場合には当該契約終了の日から1箇月以内の甲が指定する日、それ以外の場合には別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日前1箇月間の範囲内で甲の指定する日に、別紙23に記載する事項について引渡水準の確認を実施するものとする。

2 甲は、引渡水準の確認の結果、新棟の状況が甲の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書等の内容から逸脱していることが判明したときは、甲は判明した事項の具体的内容を明らかにし、その是正を期間を定めて乙に求めることができるものとする。この場合において、乙は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。

3 乙は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、甲は是正要求を撤回するものとする。

4 甲は、乙が第2項の規定による是正の完了を報告した日から14日以内に、再度の確認を行うものとする。この場合において、当該再確認の結果、新棟の状況がなお甲の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は提案書等の内容から逸脱していることが判明したときの取扱いは、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。

5 乙は、機器等の試運転等を甲による新棟の引渡水準の確認前に行い、その報告書を甲に提出するものとする。

6 乙は、前項の規定による試運転とは別に、甲へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。

7 甲は、本条の規定による確認又は報告若しくは報告書の受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

（甲による引渡水準確認書の交付）

第105条 甲は、前条第1項の規定による新棟の引渡水準確認又は前条第4項に定める再確認を行い、前条第2項の規定（前条第4条で準用される場合を含む。）による是正を求めない場合又は前条第3項の規定（前条第4条で準用される場合を含む。）によって是正要求を撤回した場合には、14日以内に乙へ新棟の引渡水準確認書を交付する。

2 甲は、前項に規定する引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。

3 乙は、引渡水準確認書の交付を受けるのと引き換えに、甲が求める、自営住宅の維持管理及び入居者の移転支援に関する保管資料等を甲に引き渡すものとする。

(所有権移転及び引渡し)

- 第106条 乙は、別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日に、甲への無償貸付の終了に伴って、甲から新棟を現状有姿のまま返還を受け、第104条（甲による引渡水準の確認）所定の手続を経て引渡水準確認書の交付を受けたうえで、甲へ新棟の所有権を移転し、引き渡すものとする。
- 2 乙は、甲から引渡水準確認書の交付を受けない限り、新棟の所有権移転及び引渡しを行うことができないものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、維持管理期間の途中で本契約が終了した場合には、乙は、直ちに甲から新棟を現状有姿のまま返還を受け、そのまま甲へ新棟の所有権を移転し、引き渡すものとする。
- 4 新棟の所有権移転登記手続き（仮登記を本登記にする手続き）は、甲が行う。この場合において、乙は、新棟の所有権移転及び引渡しに際して、当該登記に必要な書類を甲に交付しなければならない。

(市営住宅の所有権移転・引き渡しの遅延に対する損害金)

- 第107条 新棟の所有権移転及び引渡しは、乙の事由により別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日より遅れた場合には、甲に対して、市営住宅等整備費から割賦支払分に対する割賦手数料を控除した金額につき遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額の約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 2 甲は、第106条（所有権移転及び引渡し）の規定による新棟の所有権移転及び引渡しは、甲の責めに帰すべき事由により別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日より遅れた場合には、乙に対して、当該遅延に伴い乙が負担した追加費用に相当する額を、合理的な範囲で第86条（市営住宅等整備の対価）記載の対価とは別に支払わなければならない。
- 3 甲と乙は、新棟の所有権移転及び引渡しは、不可抗力により別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、乙は市営住宅維持管理費総額の1%相当額（維持管理期間中に不可抗力により乙が負担した増加費用及び損害があった場合には、これを控除した金額とする。）を負担し、甲はその余を負担するものとする。
- 4 甲と乙は、新棟の所有権移転及び引渡しは、法令変更により別紙7記載の市営住宅の維持管理の終了日より遅れた場合には、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、本事業のうち市営住宅等の整備に直接関係する法令変更の場合には甲が、それ以外の法令変更の場合には乙が負担するものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第108条 甲は、第106条（所有権移転・引き渡し）の規定による新棟の所有権移転及び引渡しの日から2年以内に、新棟に引渡水準を下回る瑕疵が発見された場合には、乙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ものとする。ただし、当該瑕疵が、乙の故意又は

重大な過失により生じた場合には、甲が請求を行うことができる期間は10年とする。

(契約解除に伴う損害賠償等)

- 第109条 乙は、第101条（甲による契約解除）の規定により本契約が全部解除された場合には、解除の時点において未だ第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書が交付されていない場合には、市営住宅等整備費の30%相当額を、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書が交付されている場合には、市営住宅維持管理費総額の20%相当額（いずれの場合も本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）の違約金を支払うものとする。ただし、甲は、甲が被った損害の額が、甲が支払を受けた違約金の額を超過する場合には、かかる超過額について別途乙に損害賠償請求を行うことができるものとする。
- 2 乙は、第101条（甲による契約解除）の規定により本契約の一部が解除された場合には、甲が被った損害を合理的な範囲で賠償するものとする。この場合において、乙は、解除が付帯事業用地の活用に限る場合には、甲へ第73条（付帯事業施設の整備等）第10項に定める額の違約金を支払うとともに、甲が被った損害がこれを超える場合には、かかる超過部分についても損害賠償の責めを負うものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、第101条（甲による契約解除）第7項または第10項の各号に掲げる事由に該当する場合には、乙は、甲が本契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、甲が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、第1項に定める区分に従って同項記載の違約金及び損害賠償金を甲に支払わなければならない。ただし、甲は、乙及び付帯事業者が甲に差し入れている第110条（契約保証金等）の契約保証金又は担保がある場合には、これを当該違約金及び損害賠償金の全部又は一部に充当することができるものとする。
- 4 前項の規定は、本契約に基づく乙の履行が完了した後も適用するものとする。
- 5 第3項に規定する場合において、乙が既に解散しているときは、甲は、乙の構成員であった者に対して違約金及び損害賠償金の支払を請求することができるものとする。この場合において、乙の構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。
- 6 甲は、第100条（甲による任意解除）又は第102条（乙による契約解除）の規定により契約を解除する場合には、乙が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

第12章 契約保証金等

(契約保証金等)

第110条 乙は、本事業の履行を確保するため、本契約の締結と同日に、契約保証金として、第2項に定める額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。ただし、有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。

また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、甲を被保険者とする場合にあってはその保険証券を甲に提出し、乙を被保険者とする場合にあ

っては乙の費用負担において保険金請求権に第109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甲のために設定し、保険証券及び質権設定証書を甲に提出しなければならない。

- 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3項において「保証の額」という。）は、以下のとおりとする。
 - ア 本契約締結の日から第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付日まで第86条（市営住宅等整備の対価）に規定する対価の総額の100分の30以上（円未満切上げ）
 - イ 第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付日の翌日から本契約の終了まで第86条（市営住宅等整備の対価）第4号に定める市営住宅維持管理費の100分の10以上（円未満切上げ）
- 3 甲は、市営住宅等整備費の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の30%に達するまでは、第2項第1号アの保証の額の増額を請求することができ、乙は、第2項第1号アの保証の額の減額を請求することができる。
- 4 甲は、第1項に規定する保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第28条（甲による完成確認書の交付）第1項に規定する完成確認書の交付後及び本契約終了後において、それぞれ返還すべき額から甲が被った損害があればこれに相当する額を控除した残額を、乙から甲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、乙へ支払うものとする。
- 5 付帯事業者は、甲に対して、本契約の締結と同日に、付帯事業用地の活用にかかる契約保証金として、第69条（付帯事業用地の対価）第1項に規定する付帯事業用地の対価の100分の10以上（円未満切上げ）に相当する額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。
- 6 第1項及び前項の契約保証金は、第82条（損害賠償）及び第109条（契約解除に伴う損害賠償）に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 7 第1項及び第5項の契約保証金には、利子を付さない。
- 8 乙は、甲に対して、第5項に定める付帯事業者の債務につき連帯保証する。
- 9 甲は、付帯事業者に対し第5項の契約保証金を返還する場合において、乙に対する債権を有する場合には、これを差し引くことができるものとする。

第13章 雑則

（協議）

第111条 甲及び乙は、必要と認める場合には、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対して協議を求めることができるものとする。

（特許権等の使用）

第112条 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、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には、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、当該使用が甲の指示による場合で、

かつ、乙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甲にその旨を指摘できなかった場合は、この限りでない。

2 乙は、本契約の終了後、甲が新棟の維持管理及び運営を継続して行くにあたって必要な第三者の権利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。

(著作権の譲渡等)

第113条 乙は、市営住宅等又はその設計図書、維持管理のマニュアル、その他、本事業に関し甲に引き渡す成果物（以下「成果物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当するときは、乙は、当該著作物に係る乙の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。）を当該成果物の引渡し時に甲に無償で譲渡する。

(著作者人格権の制限)

第114条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、乙は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

(1) 成果物の内容を公表すること。

(2) 市営住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を甲が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は甲の委任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。

(3) 市営住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 市営住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替により改変し、又は取り壊すこと。

2 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾又は合意を得たときは、この限りでない。

(1) 成果物の内容を公表すること。

(2) 市営住宅等に乙又はその構成員若しくは構成員の関係者の実名又は変名を表示すること。

3 甲が著作権を行使するときは、乙は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

(乙による著作物の利用)

第115条 甲は、乙に対し、成果物を複製し、又は翻案することを許諾する。

(著作権の侵害の防止)

第116条 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害するものでないことを甲に対して保証する。

2 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(契約上の地位の譲渡)

第117条 甲及び乙は、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。

(遅延損害金)

第118条 甲又は乙が、本契約の各条項に基づき支払うべき、相手方に対して支払う金員を所定の期日までに支払わないときは、未払額につき、支払期日の翌日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額を、遅延損害金として支払わなければならない

(秘密保持)

第119条 甲及び乙は、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、構成員、融資機関以外の第三者に漏えいしたり、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 甲及び乙は、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。

(個人情報取扱)

第120条 乙は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱いにおいては、個人情報保護法、京都市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(不当介入の場合の報告書の提出等)

第121条 乙は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたときその他の不当な介入（以下「不当介入」という。）があったときは、これを拒否するとともに、速やかに市長及び京都府警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。

2 乙は、暴力団等による不当介入により被害を受けたときは、直ちに市長に対し報告するとともに、速やかに所轄の警察署に対して被害届を提出しなければならない。

3 甲及び乙は、暴力団等による不当介入により本契約の適正な履行が阻害されるおそれのあるときは、双方協議のうえ、履行期限を延期し、又は履行の内容を変更することができる。

(請求、通知等の様式その他)

第122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。かかる書面は、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、甲及び乙の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、甲及び乙の間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第123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124条 甲及び乙は、本契約に関する紛争は、京都地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、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125条 甲及び乙は、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には、その都度、誠実に協議のうえで、これを定めるものとする。

(仮契約)

第126条 この契約は、仮契約とし、甲及び乙は、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」(以下「条例」という。)第2条及び「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条の規定による議会の議決があった場合は、本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約は、甲が前項の議会の議決があった後において、この契約書に契約日付を押印し、乙にその1通を交付することにより行う。
- 3 この契約が第1項に定める仮契約であるときは、この契約書は、京都市契約事務規則第18条第2項に定める仮契約書とし、前項に定めるところにより本契約書を交付したときは、前項の契約日付において本契約書となるものとする。
- 4 第1項に定める条件が成就しなかったときは、甲乙双方共相手方に対し、損害賠償等の要求は行わないものとする。

(仮契約の解除)

第127条 甲は、前条の規定にかかわらず、甲の条例第2条による議会の議決がある前に、乙が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、仮契約を解除することができる。

- (1) 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき。
- (2) 役員又はその使用人(乙が法人でなく個人である場合は乙本人。以下同じ)が、贈賄又は公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律の違反の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (3) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令(課徴金納付命令又は排除措置命令及び課徴金納付命令を受けた際に課徴金が全額免除された場合を除く。)を受け、同委員会から告発され、又は逮捕され、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

- (4) 役員又はその使用人が、談合又は競売入札妨害の容疑により、逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
 - (5) その他契約の相手方として不相当であると認められるとき。
- 2 前項第1号から第4号までのいずれかの規定により甲が仮契約を解除した場合においては、乙は、甲に対し、市営住宅等整備の対価の100分の5に相当する額の違約金を支払わなければならない。この場合における乙内部の求償関係については、当該違約金を支払う原因となる行為を行った構成員が全額負担するものとする。

- 別紙1 定義集
- 別紙2 市営住宅整備等事業の範囲
- 別紙3 付帯事業用地の活用の範囲
- 別紙4 提案時の事業者提出書類
- 別紙5 事業用地等の範囲
- 別紙6 新棟の付帯施設等及び公園の施設
- 別紙7 事業日程
- 別紙8 基本設計図書
- 別紙9 実施設計図書
- 別紙10 付保すべき保険
- 別紙11 完成確認事項
- 別紙12 竣工図書
- 別紙13 入居者の移転支援の内容
- 別紙14 賃貸借契約書の書式（標準）
- 別紙15 賃貸借契約書の書式（事業者が賃貸人の場合）
- 別紙16 入居者移転支援実費請求に際しての提出書類（金利分除く）
- 別紙17 入居者移転支援実費請求に際しての提出書類（金利分）
- 別紙18 市営住宅の維持管理の内容
- 別紙19 物価変動に伴う付帯事業用地の対価の変更
- 別紙20 コミュニティ活性化の取組の内容
- 別紙21 コミュニティ活性化の取組の実施状況のモニタリング
- 別紙22 本件事業に係る対価，変更算定方法及び支払スケジュール
- 別紙23 市営住宅等の引渡水準確認事項