

(仮称) 吹田市宮新佐竹台住宅集約建替事業

特定事業契約書 (案)

(修正版)

平成 26 年 4 月 4 日

吹田市



(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 特定事業契約書

1. 事業名 (仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業
2. 事業場所 大阪府吹田市佐竹台2丁目25番2 (建替事業用地)
3. 事業期間 自 吹田市議会の議決のあった日  
至 新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び既存5団地  
入居者移転支援業務が完了した日
4. 契約金額 新佐竹台住宅等整備費及び既存5団地移転支援費  
金 円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)
5. 契約保証金 本事業に係る契約保証金  
事業契約条項第65条に定める保証を付すものとする

上記の事業について、吹田市と●●、●●、●●、●●及び●●(以下「事業者グループ」という。)<sup>1</sup>とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

事業者グループのうち、代表企業は●●とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号)第9条の規定による吹田市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書2通を作成し、当事者の記名押印の上、市が一通、事業者グループは代表企業である●●が一通を保有する。

---

<sup>1</sup> 本事業を遂行するための特別目的会社(いわゆるSPC)を設立することも可とするが、本契約書案は、事業者グループとの契約を想定して作成されている。

平成 年 月 日

吹田市

代表者 吹田市長 井上 哲也

事業者

(建設企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(設計企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(工事監理企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(入居者移転支援業務企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(仮称) 吹田市宮新佐竹台住宅集約建替事業

特定事業契約条項 (案)

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 特定事業契約条項 (案)

— 目次 —

第1章 用語の定義	1
(定義)	1
第2章 総 則	3
(目的)	3
(事業遂行の指針)	3
(本事業の概要)	3
(事業日程)	4
(事業者グループの資金計画)	4
(許認可及び届出)	4
(建設に伴う各種調査)	4
(建設に伴う近隣対策)	5
第3章 建替事業用地の貸与	6
(建替事業用地の貸与)	6
(使用の目的)	6
(貸与期間)	6
第4章 新佐竹台住宅等の設計	6
(設計)	6
(第三者の使用)	7
(市による説明要求)	7
(設計条件の変更)	7
(設計の変更)	8
第5章 新佐竹台住宅等の建設	8
(旧公社住宅の解体・撤去)	8
(着工時の現況調査)	9
(旧公社住宅の瑕疵)	9
(建設)	9
(施工計画書等)	10
(第三者の使用)	10
(工事監理者等)	10
(保険)	10
(市による説明要求及び立会い)	11
(中間確認)	11
(事業者グループによる完成検査)	11
(市による完成確認)	12
(市による完成確認書の交付)	12
(本件工事期間の変更)	13

(工事の中止) .....	13
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担) .....	13
(本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害) .....	13
第6章 既存5団地入居者移転支援業務 .....	14
(既存5団地入居者移転支援業務) .....	14
(入居者移転支援業務計画書) .....	14
(第三者の使用) .....	14
(市による説明要求) .....	15
(事業者グループによる入居者移転支援業務報告) .....	15
(モニタリング) .....	15
(市による入居者決定業務) .....	16
(移転者対応) .....	16
(移転期間の変更) .....	16
(移転期間の変更による費用等の負担) .....	17
(既存5団地入居者移転支援業務の中止) .....	17
(既存5団地入居者移転支援業務の中止による費用等の負担) .....	17
第7章 新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し .....	17
(所有権移転・引渡し) .....	17
(本事業に係る対価の支払い) .....	18
(遅延違約金) .....	19
(瑕疵担保責任) .....	19
第8章 不可抗力及び法令変更 .....	20
(不可抗力) .....	20
(不可抗力による損害等) .....	20
(不可抗力による解除) .....	20
(法令変更) .....	21
(法令変更による追加費用) .....	21
(法令変更による協議解除) .....	21
第9章 事業期間及び契約の終了 .....	22
(事業期間) .....	22
(市による任意解除) .....	22
(市による契約解除) .....	22
(事業者グループによる契約解除) .....	25
(契約解除に際しての措置) .....	25
(契約解除に伴う損害賠償) .....	26
第10章 契約保証金等 .....	26
(契約保証金等) .....	26
第11章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続 .....	27

第12章 雑則 .....	27
(市内企業への発注に関する誓約書における違約金) .....	27
(協議) .....	27
(特許権等の使用) .....	27
(契約上の地位の譲渡) .....	28
(延滞利息) .....	28
(秘密保持) .....	28
(個人情報の取扱) .....	28
(請求、通知等の様式その他) .....	28
(準拠法) .....	28
(解釈及び適用) .....	29
(管轄裁判所) .....	29
(定めのない事項) .....	29
別紙1 事業者グループ提案書.....	30
別紙2 事業者グループが実施する事業範囲.....	33
別紙3 建替事業用地.....	34
別紙4 新佐竹台住宅等の付帯施設.....	35
別紙5 事業日程 .....	36
別紙6 物価変動率による調整.....	37
別紙7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書.....	38
別紙8 事業者グループが実施設計完了時に市に対し提出する設計図書.....	39
別紙9 付保すべき保険の内容.....	40
別紙10 完工時の確認事項.....	41
別紙11 完成図書.....	44
別紙12 個人情報取扱特記事項 .....	45
別紙13 モニタリング方法.....	46
別紙14 市内企業への発注に関する誓約書.....	48



## 前文

吹田市（以下、「市」という。）では、老朽化した津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅、豊津住宅T2棟の建替が必要となっており、効率的な建替事業や維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2の用地を確保している。

（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業は、民間事業者が、建替事業用地において、旧公社住宅を解体・撤去した上で（仮称）吹田市営新佐竹台住宅240戸を整備するとともに、既存5団地入居者移転支援業務を行うことを目的として実施する。

市は、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、民間企業の能力を最大限に活用するために、新佐竹台住宅等の設計、建設、所有権移転、既存5団地入居者移転支援からなる事業を●●、●●●、●●●、●●●及び●●●（以下、「事業者グループ」という）に対して一体の事業として発注することとした。事業者グループのうち、代表企業は●●とする。

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

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

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

## 第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本契約において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用語	定義
移転可能日	別紙 5 記載の新佐竹台住宅等への移転可能日として規定される日時をいう。
移転期間	移転可能日から別紙 5 記載の移転終了期限までとする。
移転者	既存 5 団地からの新佐竹台住宅及び他の住宅に移転する者をいう。
既存 5 団地	津雲台第 1 住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び 豊津住宅 T 2 棟をいう。
既存 5 団地移転支援費	既存 5 団地入居者移転支援業務に対する対価並びに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。
既存 5 団地入居者移転支援業務	別紙 2 (2) 記載の各業務をいう。
旧公社住宅	建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅(付帯施設を含む)をいう。
協力企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
業務要求水準書	本事業の実施に関して市が作成し、平成 26 年 2 月 17 日に公表した入札説明書と共に公表した業務要求水準書(添付図並びに業務要求水準書に関する市の質問回答及びその際に公表した資料を含む。)をいう。
建設企業	事業者グループの構成企業のうち、新佐竹台住宅等整備業務(工事監理を除く)を担当する●●をいう。
建替事業用地	吹田市佐竹台 2 丁目 25 番 2 の用地をいう。
工事監理企業	事業者グループの構成企業のうち、新佐竹台住宅等の整備に関する工事監理を担当する●●をいう。
工事期間	本特定事業契約の締結(市議会議決を要する)日から、市により新佐竹台住宅等の完成確認書が交付される日までの期間をいう。
構成企業	事業者グループを構成する企業(第 3 条により追加された新たな企業を含む。)をいう。
市	吹田市をいう。
事業者グループ提案書	入札説明書等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者グループが市へ提出した別紙 1 記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングをいう。
事業者提案	事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
新佐竹台住宅	(仮称)吹田市営新佐竹台住宅をいう。
新佐竹台住宅等	建替事業用地に整備する 240 戸の市営住宅と付帯施設をいう。

用語	定義
新佐竹台住宅等整備費	新佐竹台住宅等整備業務に係る対価であり、新佐竹台住宅等の調査・設計、旧公社住宅の解体・撤去及び新佐竹台住宅等の建設・工事監理等に対する対価並びに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。
新佐竹台住宅等整備業務	別紙2（1）記載の各業務をいう。
設計企業	事業者グループの構成企業のうち、新佐竹台住宅等の設計を担当する●●をいう。
入居者	既存5団地入居者すべてをいう。
入居者移転支援業務企業	事業者グループの構成企業のうち、既存5団地の入居者移転支援業務を担当する●●をいう。
入札説明書等	本事業の実施に関して市が作成し、平成26年2月17日に公表した入札公告、入札説明書、業務要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）及びその際に公表した資料並びに市の質問回答書及びその際に公表した資料をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び事業者グループのいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない
付帯施設	集会施設、自動車用及び自動二輪車用の駐車施設、自転車用の駐車施設並びにプレイロット等の別紙4に記載の施設をいう。
法令	法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
本契約	本事業の実施について、市と事業者グループとの間で締結する（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業特定事業契約をいう。
本件工事	旧公社住宅の解体・撤去工事及び新佐竹台住宅等の建設工事をいう。
本事業	（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業をいう。新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援業務からなる事業のことであり、事業者グループが実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。

## 第2章 総 則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

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

2 本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書の内容が矛盾する場合は、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書とする。ただし、事業者グループ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、事業者グループ提案書に記載された業務水準が本契約及び入札説明書等に記載された業務水準を上回るときは、その限度で事業者グループ提案書の記載が優先するものとする。

3 各構成企業は、本契約で規定する事業者グループ又はその構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行の確保するための措置を行うものとする。

4 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面により提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要する。

5 事業者グループは、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として追加することができる。この場合は、事業者グループは、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。

6 事業者グループは、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「構成企業及び協力企業の共通要件」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い又は受託することがないようにしなければならない。万一係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上で、市に報告しなければならない。

(本事業の概要)

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援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、下記の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者グループは、事業者グループ提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。

- (2) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、**第22条(施工計画書等)**に定める施工計画書等に従い、かつ、第13条(設計)に定める基本設計及び実施設計に基づき、建替事業用地に新佐竹台住宅等を建設し、**第30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、新佐竹台住宅等の所有権を市に移転し、引き渡すものとする。
- (3) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程及び**第36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、既存5団地入居者移転支援業務を行う。

#### (事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

#### (事業者グループの資金計画)

第6条 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者グループの負担とし、かつ、その費用にあてるために必要な資金の調達事業者グループの責任において行うものとする。

#### (許認可及び届出)

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

2 事業者グループは、前項の許認可及び届出に際しては、市に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 市は、事業者グループからの要請がある場合は、事業者グループによる許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市が事業者グループにとって必要と判断する事項について協力するものとする。

4 事業者グループは、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出に必要な資料の作成及び提出その他市が必要とする事項について協力するものとする。

#### (建設に伴う各種調査)

第8条 事業者グループは、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合は、その内容を市に通知するものとし、その誤りによって、事業者グループの提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直し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、事業者グループが必要な調査等(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グループ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つた場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者グループが負担する。

3 事業者グループは、新佐竹台住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者グループは調査等を行う場合は、市に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。

4 事業者グループは、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者グループは、その対応につき協議するものとする。

5 建替事業用地の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、事業者グループが必要な調査等を行わず、又は事業者グループ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、土壌汚染等が発見することができなかつた場合において、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グループが負担する。

#### （建設に伴う近隣対策）

第9条 事業者グループは、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業者グループ提案書の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者グループが行う説明に協力するものとする。

2 事業者グループは、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害及び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。係る近隣対策の実施について、事業者グループは、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

3 事業者グループは、近隣対策の不調を理由として事業者グループ提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者グループが事業者グループ提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れた場合は、市は事業者グループとの協議に応じるものとし、協議の結果、市においてやむを得ないと認める場合には、事業者グループに対し事業者グループ提案書の内容の変更を承諾することができる。

4 近隣対策の結果、新佐竹台住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、市及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、事業日程を変更する必要が認められる場合は、市は速やかに、別紙5記載の事業日程を変更するものとする。

5 近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者グループが負担するものとする。ただし、新佐竹台住宅等を整備すること自体又は市が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた

費用及び損害は、市が合理的な範囲で当該費用を負担する。

### 第3章 建替事業用地の貸与

(建替事業用地の貸与)

第10条 市は、事業者グループに対して、建替事業用地を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

第11条 事業者グループは、新佐竹台住宅等整備業務を実施する目的以外で建替事業用地を使用してはならない。

2 事業者グループは、建替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12条 建替事業用地の貸与期間は、平成●年●月●日から新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日(別紙5に「新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。)までとする。

### 第4章 新佐竹台住宅等の設計

(設計)

第13条 新佐竹台住宅等の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、新佐竹台住宅等の設計に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は設計企業(設計企業が複数ある場合は、事業者グループが設計企業の代表として選定した1社。)に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、自己の費用と責任において、新佐竹台住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者グループは、新佐竹台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 事業者グループは、本契約締結後速やかに、新佐竹台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、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には、事業者グループに通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第17条(設計の変更)に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者グループからの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。

4 事業者グループは、前項による市の確認後速やかに、新佐竹台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、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容に応じ別途市が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には、事業者グループに通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による

当該変更通知は、第 17 条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、事業者グループの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。

#### （第三者の使用）

第 14 条 事業者グループは、新佐竹台住宅等の設計にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、当該第三者と締結した契約書等を添付して、市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、新佐竹台住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

2 事業者グループは、前項の者が新佐竹台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、前項に準じて市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、新佐竹台住宅等の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、新佐竹台住宅等の設計に関し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に請け負わせ又は委託する場合にも、本項の規定を適用する。

3 前 2 項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

#### （市による説明要求）

第 15 条 市は、新佐竹台住宅等の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けることができるものとする。

2 市は、第 13 条第 3 項の図書が業務要求水準書又は事業者グループ提案書に反し又は第 13 条第 4 項の図書が業務要求水準書又は基本設計に反する場合は、事業者グループに対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループはこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。

3 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、同意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。

4 市は、第 13 条第 3 項及び第 4 項の図書を事業者グループから受領したこと、事業者グループの求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第 1 項の報告を受けたこと並びに第 13 条第 1 項及び本条第 2 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 16 条 事業者グループは、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した新佐竹台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、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した設計条件の変更を事業者グループに求めることができる。なお、事業者グループは、設計条件の変更について、市と協議するも



のとする。

3 事業者グループは、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い新佐竹台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グループの費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 48 条（本事業に係る対価の支払い）記載の新佐竹台住宅等整備費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（本事業に係る対価の支払い）記載の新佐竹台住宅等整備費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 17 条 市が必要と認める場合は、新佐竹台住宅等の設計変更を事業者グループに対して求めることができる。事業者グループは、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者グループに対して求めることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その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グループの費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 48 条（本事業に係る対価の支払い）記載の新佐竹台住宅等整備費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（本事業に係る対価の支払い）記載の新佐竹台住宅等整備費から減額するものとする。ただし、市の設計変更が事業者グループの作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者グループの調査の誤り又は不足による場合は、事業者グループが当該費用を負担する。

4 事業者グループは、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、新佐竹台住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。

5 前項に従い事業者グループが事前に市へ報告を行い、その承諾を得て新佐竹台住宅等の設計変更を行う場合において、当該変更により事業者グループに追加的な費用が発生したときは、事業者グループが当該費用を負担するものとする。

## 第 5 章 新佐竹台住宅等の建設

（旧公社住宅の解体・撤去）

第 18 条 旧公社住宅の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、旧公社住宅の解体・撤去に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、事業者グループが建設企業の代表として選定した 1 社）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、自己の費用と責任において、別紙 5 記載の事業日程に従い旧公社住宅の解体・撤去を完了させ、第 19 条に定める完成報告書を提出するものとする。

3 事業者グループは、自己の費用と責任において、旧公社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。

4 事業者グループは、旧公社住宅の解体・撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他適用される法令を遵守するものとする。

（着工時の現況調査）

第 19 条 事業者グループは前条の規定に従い、旧公社住宅を解体・撤去し、新佐竹台住宅等の建設工事に着手できるようにした時点で、建替事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完成報告書を市に提出するものとする。

（旧公社住宅の瑕疵）

第 20 条 旧公社住宅に、市が事業者グループに開示した旧公社住宅に関する資料（以下本条において「開示資料」という。）においては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、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法についてあらかじめ市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

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

（建設）

第 21 条 新佐竹台住宅等の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、新佐竹台住宅等の建設に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、事業者グループが建設企業の代表として選定した 1 社）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 22 条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第 13 条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、新佐竹台住宅等の建設工事を行う。

3 事業者グループは、新佐竹台住宅等を別紙 5 記載の事業日程に従い完成し、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日に市に新佐竹台住宅等を引渡すものとする。

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

(施工計画書等)

第22条 事業者グループは、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合は、事業者グループは、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 事業者グループは、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、市に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合は、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。

3 事業者グループは、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(第三者の使用)

第23条 事業者グループは、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結した契約書等を添付して、市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、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 事業者グループは、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、前項に準じて市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、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。また、以降同様に、いずれかの者が、本件工事に関し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に請け負わせる場合にも、本項の規定を適用する。

3 前2項に記載の第三者への請負はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第24条 新佐竹台住宅等整備業務に関する工事監理は、事業者グループのうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及び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は、事業者グループが工事監理企業の代表として選定した1社。）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で、入札説明書等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、入札説明書等に定める要件を満たす建設業務に係る監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を専任で配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。

3 事業者グループは、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市の要求があった場合には、随時これに応じて報告を行わせるものとする。

4 事業者グループは、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25条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙9に記載する保険

契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るものとする。なお、事業者グループが付保する保険は別紙9のものに限定されない。

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

(市による説明要求及び立会い)

第26条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。

2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い行われていることを確認するため、新佐竹台住宅等の建設状況その他市が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又はその請負人に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。

5 事業者グループは、工事期間中に事業者グループが行う新佐竹台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27条 新佐竹台住宅等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 中間確認の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。

(事業者グループによる完成検査)

第28条 事業者グループは、自己の責任及び費用において、新佐竹台住宅等の完成検査及び

新佐竹台住宅等の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、新佐竹台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日前に市に対して通知しなければならない。

2 市は、事業者グループが前項の規定に従い行う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、事業者グループに必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 事業者グループは、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、新佐竹台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29条 市は、事業者グループから前条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に別紙10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、新佐竹台住宅等の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者グループに対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者グループは、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。

4 市は、事業者グループが第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、新佐竹台住宅等の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、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、市による新佐竹台住宅等の完成確認前に事業者グループが実施し、その報告書を市に提出するものとする。

6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完成確認書の交付)

第30条 市が前条第1項に定める新佐竹台住宅等の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又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者グループが別紙11に記載する完成図書を市に対して提出した場合は、市は、完成図書受領後14日以内に、事業者グループに対して新佐竹台住宅等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31条 市が事業者グループに対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者グループは協議により当該変更の可否を定めるものとする。

2 事業者グループが不可抗力事由又は事業者グループの責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者グループ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、市と事業者グループの間において協議が調わない場合は、市が合理的な本件工事の期間を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第32条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者グループに通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

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

3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときには、本件工事の再開を行うように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33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は、当該工事の中止又は工事期間変更にともなって市又は事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害を第48条(本事業に係る対価の支払い)記載の新佐竹台住宅等整備費とは別に負担しなければならない。

2 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にともなって市又は事業者グループ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又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にともなって市又は事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第54条(不可抗力による損害等)によるものとする。

4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にともなって市又は事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第57条(法令変更による追加費用)によるものとする。

(本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害)

第34条 事業者グループが本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合は、事業者グループは、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第6章 既存5団地入居者移転支援業務

(既存5団地入居者移転支援業務)

第35条 既存5団地入居者移転支援業務は、事業者グループのうち入居者移転支援業務企業が担当し、既存5団地入居者移転支援業務に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者移転支援業務企業（入居者移転支援業務企業が複数ある場合は、事業者グループが入居者移転支援業務企業の代表として選定した1社。）に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程及び第36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、既存5団地入居者移転支援業務を行う。

3 事業者グループは、既存5団地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、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

4 事業者グループは、既存5団地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は、事業者グループがこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。

5 既存5団地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、全て事業者グループが負担するものとし、市は第48条（本事業に係る対価の支払い）に定める既存5団地移転支援費以外、事業者グループに何らの金員も支払わないものとする。

(入居者移転支援業務計画書)

第36条 事業者グループは、別紙5に定める既存5団地入居者移転支援業務の開始1か月前までに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は、事業者グループは、市と協議し、市の承諾を得た上で、これを修正するものとする。

(第三者の使用)

第37条 事業者グループは、既存5団地入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負わせる場合は、当該第三者と締結した契約書等を添付して、市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、第三者に既存5団地入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

2 事業者グループは、前項の者が既存5団地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し又は請け負わせる場合にも、前項に準じて市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に既存5団地入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、既存5団地入居者移転支援業務に関し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に委託する場合にも、本項の規定を適用する。

3 前2項に記載の第三者への委託又は請負はすべて事業者グループの責任において行うもの

とし、既存5団地入居者移転支援業務に関して事業者グループが業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

(市による説明要求)

第38条 市は、既存5団地入居者移転支援業務の進捗状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。

2 市は、既存5団地入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第36条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、市が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は受託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、既存5団地入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第36条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者グループに対してその是正を求めるものとし、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。

5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、既存5団地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。

(事業者グループによる入居者移転支援業務報告)

第39条 事業者グループは、業務要求水準書に定める業務報告を行う。

2 別紙5記載の移転終了期限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。

(モニタリング)

第40条 事業者グループ及び市は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第36条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書に基づいて既存5団地入居者移転支援業務を遂行するため、別紙5に定める既存5団地入居者移転支援業務の開始1か月前までにモニタリング計画書を作成し、市の承諾を得た上で、モニタリング計画書に基づき、モニタリングを実施し、新佐竹台住宅等への移転可能日以降において、2週間に1回モニタリング報告書を市に提出するものとする。

2 事業者グループは、何らかの事由で既存5団地入居者移転支援業務に関し、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者グループ自らが認識した場合は、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 事業者グループの業務の状況が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第36条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱し



ているとの合理的な疑いが存する場合は、市は事業者グループに対して、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は、市は事業者グループに対して、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 前4項のモニタリングの結果、事業者グループによる既存5団地入居者移転支援業務の遂行が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第36条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず、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改善要求措置を行うものとし、事業者グループはこの要求に従わなければならない。

6 前項の措置が不十分な場合は、市は既存5団地移転支援費の支払いについて、市が相当と認める額を減額することができる。

7 市は、別紙5記載の移転終了期限のモニタリングが完了した時をもって、既存5団地入居者移転支援業務は完了したものとする。

（市による入居者決定業務）

第41条 事業者グループは、住戸抽選会終了後、直ちに、市に住戸抽選会の結果を報告しなければならない。

2 市は、住戸抽選会の結果報告後、速やかに入居者決定を行い、市営住宅入居承認書を作成し事業者グループに引き渡すものとする。

（移転者対応）

第42条 事業者グループは、自らの責任及び費用において、誠意をもって移転者対応を行い、既存5団地入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

2 事業者グループが既存5団地入居者移転支援業務を行うこと自体に対する移転者の反対への対応によって事業者グループに追加費用又は損害が生じた場合は、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。

（移転期間の変更）

第43条 事業者グループが業務要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転者の事由又は市の事由により、別紙5記載の移転期間内に既存5団地入居者移転支援業務が終了しなかった場合は、事業者グループは当該未完了部分についての既存5団地入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの既存5団地移転支援費は減額されないものとする。

2 前項において、その後の対応及び追加費用又は損害について、事業者グループは市と協議を行う。

3 事業者グループが不可抗力事由、法令変更事由等、事業者グループの責めに帰すことのできない事由（移転者の事由又は市の事由による場合を除く。）により移転期間を遵守できないと判断した場合は、速やかに市に報告し、市と事業者グループは移転期間の変更について協議する。

4 前項において、市と事業者グループの間において協議が調わない場合は、市が合理的な移

転期間を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

5 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合は、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。事業者グループは当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担し、市に生じた損害（移転期間の変更により、市が予定していなかった資金調達を行わなければならないことに伴う費用等を含む。）を賠償しなければならない。

（移転期間の変更による費用等の負担）

第44条 前条第4項に基づき不可抗力により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う市又は事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第54条（不可抗力による損害等）によるものとする。

2 前条第4項に基づき法令変更事由により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う市又は事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第57条（法令変更による追加費用）によるものとする。

（既存5団地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は、その理由を事業者グループに通知した上で、既存5団地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、前項に従い既存5団地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は、必要があると認めるときは既存5団地入居者移転支援業務期間を変更することができる。

3 事業者グループは、自らの責めに帰さない事由により、既存5団地入居者移転支援業務が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときは、既存5団地入居者移転支援業務の再開を行うように市に求めることができる。

（既存5団地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、前条による既存5団地入居者移転支援業務の一時中止が事業者グループの責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者グループが既存5団地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、その他既存5団地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、その合理的費用を負担する。

## 第7章 新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し

（所有権移転・引渡し）

第47条 事業者グループは、新佐竹台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上、市に対し、新佐竹台住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

(本事業に係る対価の支払い)

第48条 市は、本事業に係る対価は、次の合計額とする。

(1) 新佐竹台住宅等整備費

金●円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定します】

(2) 既存5団地移転支援費

金●円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定します】

2 市は前項第1号の新佐竹台住宅等整備費のうち、第49条(部分払い)により部分払いをした費用を除いた部分に新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日を基準とし、別紙6記載の物価変動率で調整して、事業者グループから市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者グループに支払うものとする。

3 市は第1項第2号に定める既存5団地移転支援費を事業者グループによる移転完了後、事業者グループから市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者グループに支払うものとする。

4 新佐竹台住宅等整備費及び既存5団地移転支援費の支払いにあたり、物価変動率の調整等により、市の支払い額に変動が生じる可能性がある場合は、完成確認及び入居者移転支援業務の終了予定日の3か月前までに市と事業者グループの間で支払い時期等について協議を行うものとする。

5 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。

(部分払い)

第49条 事業者グループは、事業の完了前に、新佐竹台住宅等整備費について、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。ただし、この請求は、平成27年度末と平成28年度末に限る。

2 新佐竹台住宅等整備費のうち、請求する年度末において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額で、別紙6記載の物価変動率で調整した額、かつ、第50条(部分払いに係る契約の特則)記載の限度額以内の額。

3 事業者グループは、新佐竹台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。

4 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、事業者グループの立会いの上、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グループ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、その理由を事業者グループに通知して、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。

5 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者グループの負担とする。

6 事業者グループは、第4項の規定による市の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、市は、当該請求を受けた日から30日以内に部分払金を支払わ

なければならない。

7 新佐竹台住宅等整備費の部分払いにあたり、物価変動率の調整等により、市の支払い額に変動が生じる可能性がある場合は、工事出来形部分の確認終了より3か月前までに市と事業者グループの間で支払い時期等について協議を行うものとする。

7 第6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、第1項中新佐竹台住宅等整備費とあるのは新佐竹台住宅等整備費から既に部分払の対象となった新佐竹台住宅等整備費を控除した額とする。

(部分払いに係る契約の特則)

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本事業に係る対価の支払の限度額は、次のとおりとする。

平成27年度 金 円

平成28年度 金 円

2 市は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額を変更することができる。

(遅延違約金)

第51条 新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し、市の事由又は入居者の事由により新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、市は、事業者グループに対して当該遅延に伴い事業者グループが負担した合理的な増加費用に相当する額を、第48条(本事業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 新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し、事業者グループの事由により新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、事業者グループは市に対して、新佐竹台住宅等整備費につき遅延日数に応じて吹田市財務規則第125条に定める割合(改定がなされた場合には、改定後の割合)で計算した約定遅延違約金及び市に生じた損害が約定遅延違約金の額を超過する場合には、この超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3 不可抗力により新佐竹台住宅等の市への所有権移転・引渡し、新佐竹台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グループが負担した増加費用又は被った損害については、事業者グループは新佐竹台住宅等整備費の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、新佐竹台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)に新佐竹台住宅等に瑕疵が発見された場合は、事業者グループに対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、新佐竹台住宅等の引渡し・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。

## 第8章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第53条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

(不可抗力による損害等)

第54条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに新佐竹台住宅等の設計、本件工事、既存5団地入居者移転支援業務、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日及び本事業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、本事業のうち新佐竹台住宅等整備業務に関し、市、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者グループは、損害等のうち、新佐竹台住宅等整備費の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グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち新佐竹台住宅等整備費の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、本事業のうち既存5団地入居者移転支援業務に関し、市、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な損害等については、事業者グループは、損害等のうち、既存5団地移転支援費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち既存5団地移転支援費の1%を超える部分は市の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

第55条 本契約の締結後、不可抗力により新佐竹台住宅等整備業務又は既存5団地入居者移転支援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は、市は、事業者グループと協議を行った上で、係る協議が調わない場合には、事業者グループに対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。ただし、新佐竹台住宅等整備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。

2 前項により本契約が解除される場合は、既存5団地入居者支援移転業務について、市は、

事業者グループがすでに履行した既存5団地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、市と事業者グループとが協議して定める。

3 第1項により本契約が解除される場合において、新佐竹台住宅等整備業務で第47条による所有権移転・引渡し完了していないものについては、市は、事業者グループがすでに履行した新佐竹台住宅等整備業務に相当する対価（建設中の新佐竹台住宅等の出来形に相当する分及び既存5団地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、この場合は、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64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、事業者グループが不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を事業者グループに支払えば足りるものとする。

#### （法令変更）

第56条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

#### （法令変更による追加費用）

第57条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに新佐竹台住宅等の設計、本件工事、既存5団地入居者移転支援業務、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日、本事業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、本事業のうち新佐竹台住宅等整備業務又は既存5団地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、市が追加費用を負担しなければならない。それ以外の法令の変更の場合は、事業者グループが追加費用を負担しなければならない。

#### （法令変更による協議解除）

第58条 本契約の締結後に行われた法令変更により、新佐竹台住宅等整備業務又は既存5団地入居者移転支援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は、市は、事業者グループと協議を行った上で、係る協議が調わない場合には、事業者グループに対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。ただし、新佐竹台住宅等整備業務について当

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。

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項及び第3項を準用する。

## 第9章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第59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、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、新佐竹台住宅等への移転が終了するまでとする。

（市による任意解除）

第60条 市は、事業者グループに対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の一部又は全部を解除することができる。

（市による契約解除）

第61条 市は、事業者グループ又はその構成企業が次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、新佐竹台住宅等整備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64条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- （1）事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- （2）事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し予定日より3か月以内に新佐竹台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）事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、新佐竹台住宅等の工事が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「入札参加者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。

2 市は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、30日以上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、新佐竹台住宅等整備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64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、当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- （2）市の承諾なく、建替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

建替事業用地の形質を変更したとき。

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

3 市は、本事業を落札した事業者グループの構成企業が、本契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。ただし、新佐竹台住宅等整備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64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3若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。

4 市は、事業者グループの構成企業が、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本件契約を解除することができる。ただし、新佐竹台住宅等整備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64条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 役員等（事業者グループの役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本条において同じ。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うことを助長するおそれがある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団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) 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関係者を使用したと認められるとき。
- (4) 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 役員等が暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。



(6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

5 本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた新佐竹台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、これにつき事業者グループは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者グループないしは事業者グループの構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

6 市は、事業者グループに本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合は、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事業者グループの構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。なお、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業から係る協議の求めがあった場合は、市は30日を上限として当該協議に応じるものとし、当該期間において市は本契約を解除しないものとするが、当該期間における履行遅滞等の責任について事業者グループはその責任を免れるものではなく、第3条第3項に基づき各構成企業は連帯してその責めを負う。

7 市は、前項に定める合理的な措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として追加することを求めることができる。事業者グループは、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。

8 本条により市が新佐竹台住宅等整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合は、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、市は遡及的に新佐竹台住宅等整備費の支払い義務を免れる。ただし、履行済みの既存5団地移転支援費についてはこの限りではない。

9 本条により新佐竹台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、事業者グループはその費用と責任において、原則として、速やかに建替事業用地を市による引渡し時の原状に回復（旧公社住宅が解体・撤去されている場合は、旧公社住宅の原状回復は除く。）して市に返還しなければならない。また、併せて事業者グループは市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して（1年を365日として日割り計算）直ちに市に返還するものとする。

10 前項にかかわらず、市が解除後、建設中の新佐竹台住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。

11 前項の市が譲り受けを求めた場合には、事業者グループは、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。

12 前項において、市は、その出来形に相当する金額を事業者グループに対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。当該支払方

法については、事業者グループと協議の上、市が決定するものとするが、別紙6の1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。

13 前項において、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の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、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

14 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合は、建替事業用地に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第23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。

15 前項において、事業者グループが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、建替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。事業者グループは、市の処置について異議を申し立てることができない。また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者グループによる契約解除）

第62条 事業者グループは、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合は、事業者グループは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

（契約解除に際しての措置）

第63条 第60条（市による任意解除）又は第62条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合は、市は、事業者グループがすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む。）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループは市に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合は、建設中の新佐竹台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は、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の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、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 事業者グループは、第60条（市による任意解除）又は第62条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、建替事業用地に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第23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64条 事業者グループは、**第61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は、新佐竹台住宅等整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は係る超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。

2 **第61条(市による契約解除)**による契約の解除の場合において、建設中の新佐竹台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60条(市による任意解除)又は第62条(事業者グループによる契約解除)による契約の解除の場合は、市は事業者グループが被った損害について、合理的な範囲で負担する。

## 第10章 契約保証金等

(契約保証金等)

第65条 事業者グループは、新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地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履行保証証券による保証を付すこと。
- (5) 市を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
- (6) 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。また、保険金請求権に、第64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。係る質権の設定の費用は事業者グループが負担する。

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第4項において「保証の額」という。)は、契約金額の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の既存5団地入居者移転支援業務の終了期限までとする。

3 第1項の規定により、事業者グループが同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号、第5号又は第6号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

4 本事業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本事業に係る対価の10%に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、事業者グループは、保証の額の減額を請求することができる。

## 第 11 章 モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続

(モニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続)

第 66 条 市は、事業者による業務要求水準に適合した本事業の遂行を確保するため、別紙 13 に基づき、本事業の各業務につきモニタリングを行う。

2 モニタリングの結果、事業者による本事業の遂行が業務要求水準を満たしていないと市が判断した場合には、市は、別紙 13 に従って、本事業の各業務につき改善要求措置を行う。

3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙 13 において事業者グループの義務とされているものを除く部分は、市の負担とする。

4 事業者は、何らかの事由で本事業に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合は、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。

5 市は、モニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

## 第 12 章 雑則

(市内企業への発注に関する誓約書における違約金)

第 67 条 市は、本事業について、事業者グループが入札時に提出した本店所在地が吹田市内にある企業（以下「市内企業」という。）への発注に関する別紙 14 に定める誓約書において誓約した事項を遵守しているかについて、別紙 13 に定めるモニタリング方法により確認する。

2 モニタリングにおいて、当該誓約書が遵守されていないとき又は遵守される見込みがないと明らかに認められるときは、市は事業者グループに対して改善要求を行う。

3 市は、改善要求によっても改善が見込まれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業者グループに対し、提案した市内企業への発注予定額から特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する市内企業との契約金額（市内企業が構成企業となる場合における当該構成企業への発注金額は、係る金額を含む。）を控除した金額と同額の違約金を支払うよう求めることができるものとする。

4 市は、前項に基づいて、事業者グループが当該違約金を支払った場合には、事業者グループが別紙 14 に定める誓約書において誓約した事項への違反は第 61 条（市による契約解除）に定める本契約の解除事由に該当しないことを確認し、本条以外の契約に影響を及ぼさないものとする。

(協議)

第 68 条 市及び事業者グループは、必要と認める場合に適宜、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 69 条 事業者グループは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、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、上記使用が市の指示による場合で、か

つ、事業者グループが当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第70条 市及び事業者グループは、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第71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日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して（1年を365日として日割り計算）遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第72条 市及び事業者グループは、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩、係る秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、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 市及び事業者グループは、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

(個人情報の取扱)

第73条 事業者グループは、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、吹田市個人情報保護条例及び別紙12「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第74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。係る書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

2 本契約の履行に関して、市及び事業者グループ間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。

4 本契約の履行に関して、市及び事業者グループ間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第75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。

(解釈及び適用)

第76条 市と事業者グループは、本契約と共に、入札説明書等に定められた事項が適用されることを確認する。

4 本契約と入札説明書等との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本契約書、基本協定書、入札説明書等 Q&A、入札説明書等、事業者グループ提案書及び設計図書、実施方針等 Q&A、実施方針等の順にその解釈が優先する。

(管轄裁判所)

第77条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市及び事業者グループは、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第78条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者グループが誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙 1 事業者グループ提案書

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

### 1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類

書類	様式
① 入札参加表明書	様式 1 - 1
② 入札参加資格確認審査申請書	様式 1 - 2
③ 構成企業一覧表	様式 1 - 3
④ 委任状	様式 1 - 4
⑤ 設計企業に関する資格	様式 1 - 5
⑥ 建設企業に関する資格	様式 1 - 6
⑦ 工事实績調書	様式 1 - 7
⑧ 工事施工証明書	様式 1 - 8
⑨ 工事監理企業に関する資格	様式 1 - 9
⑩ 入居者移転支援業務企業に関する資格	様式 1 - 10
⑪ その他の添付書類	様式 1 - 11

### 2 提案書提出時の提出書類

書類	様式
<b>提案書</b>	
① 提案提出書	様式 2 - 1
② 業務要求水準等の確認誓約書	様式 2 - 2
③ 提出書類一覧表 (チェックリスト)	様式 2 - 3
④ 整備基準適合チェックリスト	様式 2 - 4
<b>(1) 事業実施体制及び安定性に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 3 - 1
② 事業実施体制及び各構成企業・協力企業の役割	様式 3 - 2
③ バックアップ体制	様式 3 - 3
④ 付保する保険内容	様式 3 - 4
⑤ 資金調達計画	様式 3 - 5
⑥ 工程計画	様式 3 - 6
<b>(2) 新佐竹台住宅等の全体計画に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 4 - 1
② 施設計画の基本方針	様式 4 - 2
③ 団地内外のコミュニティに対する配慮に関する提案	様式 4 - 3
④ 地区計画・景観形成に関する提案	様式 4 - 4
⑤ 施設配置・動線計画の提案	様式 4 - 5
⑥ 工事計画に関する提案	様式 4 - 6
⑦ 環境に対する配慮に関する提案	様式 4 - 7

書類	様式
<b>(3) 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 5-1
② 住棟計画に関する提案	様式 5-2
③ 住戸計画に関する提案	様式 5-3
④ ライフサイクルコストの縮減	様式 5-4
⑤ 環境に対する配慮に関する提案	様式 5-5
<b>(4) 既存5団地入居者移転支援に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 6-1
② 入居者移転支援に関する提案	様式 6-2
<b>(5) さらなる環境に対する配慮に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 7-1
② 提案者が目指す CASBEE 取得ランクについての提案	様式 7-2
<b>(6) 地域産業への貢献に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 8-1
② 市内企業への発注に関する誓約書	様式 8-2
③ 市内企業の活用についての提案	様式 8-3
<b>(7) 総合的な評価加点に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式 9-1
② 総合的な評価加点についての提案	様式 9-2
<b>新佐竹台住宅に関する図面集</b>	
① 図面集表紙	様式 10-1
② 建築計画概要及び面積表	様式 10-2
③ 仕上げ表	様式 10-3
④ 全体配置図（外構計画含む）	様式 10-4
⑤ 断面図（敷地全体）	様式 10-5
⑥ 立面図（敷地全体）	様式 10-6
⑦ 防災計画図	様式 10-7
⑧ 配電系統図	様式 10-8
⑨ 給排水系統図	様式 10-9
⑩ 日影図	様式 10-10
⑪ 鳥瞰パース	様式 10-11
⑫ 基準階平面図	様式 10-12
⑬ タイプ別住戸平面図	様式 10-13
⑭ 断面図（住棟毎）	様式 10-14
⑮ 立面図（住棟毎）	様式 10-15
⑯ 住戸タイプ配置図（住棟毎）	様式 10-16
⑰ 集会施設計画図（平面図、断面図等）	様式 10-17



⑱ プレイロット計画図	様式 10-18
<b>書類</b>	<b>様式</b>
<b>提案概要書</b>	
① 提案概要書表紙	様式 11-1
② 提案概要書その1 (実施体制、入札価格及び新佐竹台住宅等整備業務)	様式 11-2
③ 提案概要書その2 (新佐竹台住宅等整備に係わる計画図)	様式 11-3

## 別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

### (1) 新佐竹台住宅等整備業務

- ア 事前調査（測量調査、地質調査、電波障害予測調査等）
- イ 必要な許認可及び建築確認の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- ウ 旧公社住宅の解体及び撤去設計
- エ 旧公社住宅の解体及び撤去工事
- オ 新佐竹台住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- カ 新佐竹台住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- キ 電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態で実施）
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価の取得
- コ 建設住宅性能評価の取得
- サ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- シ 化学物質の室内濃度測定
- ス 事後対策（電波障害対策等）
- セ 建築計画内容についての地元説明会の開催
- ソ 建設工事に関わる地元説明等近隣対策
- タ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- チ 新佐竹台住宅等の引渡し、所有権の移転
- ツ 地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援（面積表、各種特例加算等整備費算出表等）
- テ 会計実地検査の支援
- ト その他、上記業務を実施する上で必要なもの

### (2) 既存5団地入居者移転支援業務

- ア 移転支援業務
  - ① 移転説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務
  - ② 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援業務
  - ③ 入居手続き、入居説明会の実施及び移転確認業務
  - ④ 移転日の調整等業務
  - ⑤ 希望者への移転支援業務
- イ 移転料請求、支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
- ウ 入居者移転に係る地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援
- エ 会計実地検査の支援
- オ その他、上記業務を実施する上で必要なもの

### 別紙3 建替事業用地

事業用地 : 吹田市佐竹台2丁目25番2

事業区域面積 : 10,539.75 m<sup>2</sup>

用途地域 : 第1種中高層住居専用地域

指定建ぺい率 : 60% (千里ニュータウンのまちづくり指針の50%を適用)

指定容積率 : 200% (千里ニュータウンのまちづくり指針の150%を適用)

高度地区 : 31m 第三種高度地区

地区計画等 : 千里ニュータウン地区地区計画区域内、景観計画区域

#### 別紙4 新佐竹台住宅等の付帯施設

【事業者提案に応じて、具体的に特定】

- ① 集会施設
- ② 自動車用及び自動二輪車用の駐車施設
- ③ 自転車用の駐車施設
- ④ プレイロット
- ⑤ ごみ置場
- ⑥ 緑地
- ⑦ 電気室及びポンプ室等の配置
- ⑧ 敷地内通路

## 別紙5 事業日程

【事業者グループの提案に合わせて作成】

## 別紙6 物価変動率による調整

### 1. 新佐竹台住宅等整備費

#### (1) 対象となる価格

新佐竹台住宅等整備費（消費税相当額を除く）

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

なお、提案時の新佐竹台住宅整備費に対する物価変動率の調整については、工事出来高の確認時に、それぞれ出来高相当分に対して行うこととする。

※1：物価変動率＝ $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{（工事出来高の確認終了時の3か月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター※2の平均値）}}{\text{（平成25年11月から平成26年1月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$$

※2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課

「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

#### (2) 計算式

物価変動率 $>0.015$ のとき

工事出来高の確認終了時の整備費等＝（提案時の新佐竹台住宅整備費のうち工事出来高相当分）×  
（1＋（物価変動率）－0.015）

物価変動率 $<-0.015$ のとき

工事出来高の確認終了時の整備費等＝（提案時の新佐竹台住宅整備費のうち工事出来高相当分）×  
（1＋（物価変動率）＋0.015）

#### (3) その他

上記（1）（2）において、最終の引渡時の支払の場合は、工事出来高の確認終了時を完工確認終了時と読み替え、工事出来高相当分を工事出来高の確認を經ていない部分と読み替える。

新佐竹台住宅等整備費については、特別な要因により工事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、新佐竹台住宅等整備費が不相当となったときは、上記（1）及び（2）のほか、改定の申し入れをして協議することとする。

別紙 7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙
目次
附近見取図
都市計画図
土地利用現況図
地区条件図
基本構想図
配置計画図
日影図
造成計画図
断面図
排水計画図
給水計画図
ガス供給計画図
電気・電話設備計画図
仮設図
被緑計画図
住居表示図
鳥瞰パース図
工事費仕分け図
計画概要書
仕様概要書
工事費概算書
ランニングコスト概算書
比較検討書（環境負荷への配慮及び再生可能エネルギー等の活用等）
各種技術資料

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は sfx 又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙8 事業者グループが実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙				
図面リスト				
附近見取図				
配置図				
特記仕様書				
平面図				
積算書（拾い出し表、代価表、計算書及び見積書等を含む）				
積算内訳明細書				
許可・認定・承認書				
各種技術資料				
防災計画図書				
省エネルギー及び再生エネルギー関係計算書				
打合せ記録書				
〈建築主体工事〉	〈電気設備工事〉	〈機械設備工事〉	〈昇降機設備工事〉	〈杭工事〉
立面図	機器リスト	機器リスト	機器リスト	杭伏図
断面図	系統図	系統図	系統図	土質柱状図
仕上表	器具リスト	器具リスト	器具リスト	計算書
建具表	姿図	姿図	姿図	
各伏図	配線図	配管図	計算書	
矩計図	分電盤リスト	計算書		
展開図	詳細図			
各詳細図	計算書			
構造図				
日影図				
面積表				
構造計画書				
数量計算書				
確認通知書				

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は sfx 又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。



## 別紙9 付保すべき保険の内容

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

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

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

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

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

- ① 保険契約者：事業者グループ又は請負人等
  - ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、市を含む
  - ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
  - ④ 保険の期間：工事開始予定日を始期とし、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
  - ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
  - ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害
- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）
- ① 保険契約者：事業者グループ又は請負人等
  - ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、市を含む
  - ③ 保険の期間：工事開始予定日を始期とし、新佐竹台住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
  - ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
  - ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

### ※付記事項：

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

## 別紙 10 完工時の確認事項

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

#### 2 工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、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
供用部分	出入口 ホール	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	廊下 階段等	郵便受、掲示板、サイン、入口庇、 建具、手摺等	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、機械室、電気室等	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、新聞受、建具等	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、長押、スリーブ、吊ボルト、 カーテンレール等	
	台所兼食 事室	建具、流し台、レンジフード、吊戸 棚等	
	洗面所及 び便所	建具、洗濯パン、天井点検口等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	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、避難器具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界杭 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
	駐車施設 等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭 等	
	プレイロ ット	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	

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、配管に必要なボンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの上上、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、器具類の上上及び汚損
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

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

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

## 別紙 11 完成図書

完成通知書
完成引渡書
工事完成後の責任者届
鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
官公署及び事業会社の許可書類一覧表
検査試験成績書
取り扱い説明書
保守点検指導書
緊急連絡先一覧表
工事関係者一覧表
主要仕上、機器一覧表
保証書
消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
完成図書引渡書及び図書目録
完成図（原図、二つ折り黒文字製本、縮小 A 3 版二つ折り黒文字製本、マイクロネガフィルム、 図面データ等）
施工図（二つ折り黒文字製本）
完成写真引渡し書
完成写真
建築主の要求による登記に関する書類
確認通知書
建築基準法第 18 条第 16 項による検査済証
設計住宅性能評価書
建設住宅性能評価書
建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は sfx 又は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

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

※提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

## 別紙 12 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

1 事業者グループは、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

2 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た情報をみだりに他人に知らせてはならない。この契約が終了し又は解除された後においても、同様とする。

(事務従事者への周知)

3 事業者グループは、この契約による事務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。

(再委託の禁止)

4 事業者グループは、市の承諾がある場合を除き、この契約による個人情報に係わる事務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

(適正管理)

5 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(収集の制限)

6 事業者グループは、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、事務の目的を達成するために必要な範囲で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(目的外利用・提供の禁止)

7 事業者グループは、市の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的のために利用し、又は市の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

8 事業者グループは、市の承諾がある場合を除き、この契約による事務を行うために市から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(資料等の返還等)

9 事業者グループは、この契約による事務を処理するために、市から提供を受け、又は事業者グループ自らが収集し、若しくは作成した「個人情報が記録された資料等」を、この契約完了後直ちに市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市が別に指示したときは当該方法によるものとする。

(廃棄)

10 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し又は消去しなければならない。

(調査)

11 市は、事業者グループが契約による事務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

(事故発生時における報告)

12 事業者グループは、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。

## 別紙 13 モニタリング方法

### 1. 基本的な考え方

- ① 事業者グループから市に提供されるサービスが、業務要求水準書及び事業者グループが事業者グループ提案書によって提示した業務水準（以下総称して「業務水準」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。
- ② モニタリングの結果、事業者グループが提供するサービスが業務水準に達していない場合に市は、事業者に対して改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。事業者が状況を改善することができない場合又は事業者が市の改善勧告に従わない場合は、市は事業契約を終了することがある。

### 2. 維持すべきサービス水準

#### (1) 市が業務要求水準書で求める水準

- ① 市が業務要求水準書で求める水準は、必要不可欠な水準で必ず守られなければならない業務水準である。

#### (2) 事業者グループが提案する業務水準

- ① 事業者グループが提供するサービスの水準は、業務要求水準書を踏まえて、事業者グループが事業者グループ提案書で示した業務水準である。
- ② 事業者グループ提案書で、市が業務要求水準書で求める水準より高い水準の提案をした場合には、その業務水準が事業者グループの達成しなければならない業務水準である。

#### (3) モニタリングの水準を確認する書類

- ① 事業者グループは、特定事業契約締結後、各業務において満たすべき整備水準、業務水準の達成状況を確認する「整備・業務水準チェックリスト」を作成する。
- ② 事業者グループ及び市は、上記の「整備・業務水準チェックリスト」に基づいて、モニタリングを行う。

### 3. モニタリングの実施体制等

モニタリングは、事業者グループ自らが品質管理を行うためセルフモニタリングが前提であり、市は、事業者グループのセルフモニタリングの結果を踏まえ、監修・補完するモニタリングを実施する。

#### (1) 事業者グループが行うモニタリング

- ① 事業者グループは、自らが実施している業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、セルフモニタリングを行い、市へ報告を行う。
- ② 事業者グループは、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を2週間に1回開催する。
- ③ 本契約締結後、事業者グループは、以下に示す内容を満たすセルフモニタリングの具体的な実施方法を書面にて市に提出し、市の承認を得た上で実施すること。

- 業務の各段階に応じたセルフモニタリングの実施時期
- セルフモニタリングの内容

- セルフモニタリングの実施体制
- セルフモニタリングの手続

## (2) 市が行うモニタリング

- ① モニタリングについての最終責任は管理者である市にある。そのため、市として、提供されているサービスが必要な業務水準を満たしているか、適正な業務遂行がなされているか等について監視を行う。
- ② 事業者グループが開催する定例会議での業務報告及び事業者グループからの各種提出書類等を基にモニタリングを行うとともに、必要に応じて市自らが業務の遂行状況等について確認を行う。
- ③ 市は、定例会議の他に事業者グループに対して必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。
- ④ 市が行うモニタリングとしては、以下のような事項を実施する。
  - 事業者グループが開催する定例及び随時会議における業務報告による確認
  - 事業者グループが事業の各段階で提出する書類による確認
  - 定期（随時）の建設現場視察による業務遂行状況等の確認
  - 事業者グループが、入札時に提出した市内企業への発注に関する誓約書を遵守しているかについて、市内企業への請負又は委託等の契約書の写し等により確認

## 4 業務水準が満たされていなかった場合の措置

- ① 市は、モニタリングの結果、事業者が達成すべき業務水準が満たされていないと判断した場合には、改善要求を行う。
- ② 事業者グループは、改善要求を受けたときは迅速に改善計画を立案し、市と協議した上で改善を行う。
- ③ 市は、改善要求によっても改善が見込まれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合又は業務水準の達成が不可能と判断される場合は、本契約に定める事項に基づいて、減額、契約解除又は違約金の徴収等を行うことができる。

## 5 モニタリング費用の負担

モニタリングに係る費用のうち、市が行うモニタリングについては、市の負担とする。



## 市内企業への発注に関する誓約書

平成 年 月 日

吹田市長 井上 哲也 宛

応募グループ名

(代表企業)

商号又は名称

所在地

代表者名

印

平成 年 月 日付で公表された(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業に係る入札において提出した提案書(様式8-3)に記載した下記の事項について、本事業の事業者グループとして選定された場合は、必ず履行することを誓約します。

また、本誓約書により誓約した事項について、違約した場合は、本事業の事業契約書に基づいて、違約金を支払います。

### 記

- ① 提案に基づく方法による市内企業への優先発注
- ② 提案に基づく市内企業へ発注予定額での発注

以上