

鎌倉市営住宅集約化事業 特定事業仮契約書（案）

- 1 事業名 鎌倉市営住宅集約化事業
- 2 事業場所 鎌倉市笛田三丁目 23 番及び同三丁目 24 番
- 3 事業期間 自 鎌倉市議会の議決のあった日
至 ●●●●●●（入居者移転支援業務終了日）
ただし、竣工後 2 年目に実施する 2 年点検までを含む
- 4 契約金額 市営住宅整備費及び入居者移転支援費
金 円也
（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円也）
- 5 契約保証金 本事業に係る契約保証金
本契約書第 16 条に定める保証を付すものとする

上記の事業について、鎌倉市（以下「市」という。）と●●●●、●●●●、●●●●、●●●●
●●及び●●●●（以下「事業者」という。）¹とは、おの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 条の規定による鎌倉市議会の議決が
なされたときは、これを本契約とする。ただし、議会の議決を経ることが出来ないときは、この
契約は遡及的に無効となり、市は賠償責任を負わないこととする。

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 1 通、事業者は代
表企業である●●が 1 通を保有する。

¹ 本事業を遂行するための特別目的会社（SPC）を設立することも可とするが、本契約書案は、複数の
企業との契約を想定して作成されている。

令和 年 月 日

鎌倉市

代表者 鎌倉市長

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

(入居者移転支援企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

第1章 総則

(目的)

第1条 本契約は、鎌倉市営住宅集約化事業（以下「本事業」という。）における市、事業者及びその構成企業の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(事業遂行の指針)

第2条 事業者は、本事業を、本契約書のほか、募集要項、要求水準書、審査基準書、基本協定書（案）、特定事業仮契約書（案）等鎌倉市営住宅集約化事業事業者募集に係る資料（以下「募集要項等」という。）及び募集にあたり事業者が市に提出した提案書（以下「提案書」という。）に従って遂行しなければならない。

2 本契約、募集要項等及び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、第78条第2項（解釈及び適用）によるものとする。

3 各構成企業は、本契約で規定する事業者又はその構成企業の各債務全てを、相互に連帯して負担する。

4 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をするための措置を行うものとする。同措置を行う場合は、当該他の構成企業は、市に対して事前に当該措置の具体的内容について書面を提出した上で説明し、市の書面による承諾を得なければならない。

5 事業者は、前項の措置として、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、募集要項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、事業者は、新たな企業が、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たすこと及びこの契約を遵守する旨承諾したことを証する書類を添付した書面を提出した上で説明し、市の承諾を得ることを要する。

6 事業者は、自ら直接請け負わせ又は委託する場合に限らず、募集要項に規定する「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負又は受託することとなった場合には、市に対し同事実を直ちに報告し、かつ、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て当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとらなければならない。

7 事業者は、本事業に関し、直接間接を問わず、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約金額が金500万円以上となる場合には、事前に当該第三者から、鎌倉市暴力団排除条例に伴う誓約書（以下本条において「誓約書」という。）を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。

8 市は、誓約書により得た情報を、本事業の実施以外の業務において暴力団の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（鎌倉市個人情報保護条例（平成5年条例第8号）第2条第3号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。

9 事業者は、担当業務を第三者（事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）

に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）は、暴力団等（鎌倉市暴力団排除条例（平成 23 年 10 月 6 日条例第 11 号）第 2 条に定義する「暴力団」「暴力団員」「暴力団員等」「暴力団経営支配法人等」を総称していう。）にこれを行わせてはならない。

- 10 事業者が前項に違反した場合、事業者は、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 11 事業者は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この項号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちにその旨を市に報告し、及び警察に届け出て捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業が担当業務を協力企業に行わせる場合において、当該協力企業が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 12 市は、事業者が担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に請け負わせ又は委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な請負又は委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成企業及び協力企業をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除し、若しくは構成企業及び協力企業をして解除させるよう、求めることができる。
- 13 本契約による成果物に係る著作権（著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む。）は、成果物引渡しの時点で事業者から市に移転する。また、事業者は、本契約の成果物について、市及び市が指定する第三者に対して著作者人格権を行使しない。
- 14 事業者は、業務の履行における社会的責任を自覚し、誠実にこれを実施するとともに、法令及び鎌倉市契約規則（昭和 39 年 6 月規則第 20 号。以下これらを「法令等」という。）を遵守しなければならない。また、市は、事業者の業務の履行に係る法令等の遵守の状況について確認するため、必要な報告を求めることができ、事業者は、市に対し当該報告を行わなければならない。
- 15 市は、事業者の業務の履行状況について、随時に検査し、若しくは事業者から必要な報告を求め、又は業務を監督し、事業者に必要な指示を与えることができる。
- 16 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 17 市は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（本事業の概要）

第 3 条 本事業は、別紙 2 記載の事業範囲に属する事業計画策定業務、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

2 本事業の概要は、下記の各号に掲げるとおりとする。

- （1）事業者は、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。
- （2）事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、募集要項等、提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 32 条（施工工程表等）に定める施工工程表等に従い、かつ、第 23 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、事業用地に建替住宅等を建設し、第 40 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、建替住宅等の所有権を市に移転し、引き渡すものとする。

(3) 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程及び第47条(入居者移転支援業務計画書)に定める業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。

(事業日程)

第4条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者の事業計画及び資金計画)

第5条 事業者は、本契約締結後速やかに、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。

2 市は、事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、募集要項等又は提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。事業者は、市のこれらの要求に速やかに応じなければならない。

3 第1項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

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

5 市が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(コスト管理計画書)

第6条 事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時(建設工事着工前)の各段階において、建設工事途中の毎事業年度末に次年度分について、及び建設工事完了時には3か月前までに、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に市と協議の上作成し、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

2 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部分の扱い及び対応について市と協議の上、コスト管理計画書の変更について市の承認を得るものとする。

3 市がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(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の取得及び届出は事業者が自己の責任及び費用において行うものとする。ただし、市がすべき許認可の取得届出は除く。

- 2 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、市に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 3 市及び事業者は、相手方から要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他市又は事業者にとって必要と判断した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 事業者は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者は調査等を行う場合は、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。
- 2 事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、市が開示した調査結果と齟齬が生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者は、その対応につき協議するものとする。
 - 3 事業者は、前項の協議に基づく対応をするものとし、市はその対応のために事業者に生じた損害・追加費用については合理的な範囲でこれを負担する。ただし、第1項に定める調査等に不備若しくは誤りがあり、かつ、そのために前項に定める齟齬が生じる事実を発見することができなかった場合においては、当該齟齬に起因して発生する費用は事業者が負担する。
 - 4 市は、事業用地について、事前に予期することができない地中障害物（笛田住宅及び深沢クリーンセンターの杭を除く。）、土壤汚染及び埋蔵文化財等（以下本条において「土地の瑕疵」という。）に起因して発生する増加費用及び損害のうち、事業者が当該増加費用、損害の発生及び拡大を阻止又は低減する措置を講じてもおお発生したものについては、合理的な範囲で市が負担する。ただし、事業者が必要な調査等を行わず、又は事業者が行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該土地の瑕疵等を発見することができなかった場合において、当該土地の瑕疵に起因して発生する増加費用（再調査費を含む。）は事業者が負担するものとする。
 - 5 市は、市が実施し、かつ、募集要項等にその結果を開示した各種調査の実施又は結果に誤り（ただし、市が本事業に関連して開示した資料及び情報から、事業者において誤りであると知り得るものを除く。）があった場合は、当該誤りに起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。
 - 6 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査等に係る事項について報告を求めることができ、事業者はかかる要請に速やかに応じる。

(調査の協力企業への委託)

- 第9条 事業者は、前条の調査等に着手する21日前までに、市に対してその旨の書面を提出し、かつ、市の承諾を得た場合には、事業者の責任及び費用において、当該調査等の全部又は一部を協力企業に請け負わせ又は委託することができる。
- 2 前項の場合において協力企業の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(国費及び交付金等申請補助業務)

第10条 事業者は、市が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の毎年度、市が指定する期日までに、出来高明細書を作成して市に提出し、市による出来高検査に応じる。また、事業期間内において市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

(建設に伴う近隣対策)

第11条 事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して提案書の内容及び本件工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 事業者は、自らの責任及び費用において、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、風害、事故、排水、塵埃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。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 事業者は、近隣対策の不調を理由として提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者が提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして市に協議を申し入れた場合、市は事業者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、事業者に対し提案書の内容の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅等の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者が別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、市及び事業者は協議を行い、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、事業者が負担するものとする。

(事業用地の貸与)

第12条 市は、事業者に対して、事業用地を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

第13条 事業者は、市営住宅整備業務を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。

- 2 事業者は、事業用地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。
- 3 事業者は、事業用地の貸与期間中、事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

(貸与期間)

第14条 事業用地の貸与期間は、令和●年●月●日から建替住宅等の所有権移転・引渡し日（別

紙 5 に「第 1 期建替住宅等の引渡」「第 2 期建替住宅等の引渡」として記載された日を意味する。
以下同じ。) までとする。

(契約保証金等)

第 15 条 事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第 2 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) 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。

2 前項第 1 号の契約保証金の額は、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 記載の入居者移転支援業務の終了期限までとする。なお、鎌倉市契約規則第 5 条各号に該当する場合は、契約保証金を免除するものとする。

3 第 1 項第 2 号の履行保証保険を、事業者を被保険者として設計企業、建設企業、工事監理企業の全部または一部の者が締結する場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に第 72 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。

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、事業者は、保証の額の減額を請求することができる。

(モニタリング及び業務要求水準等未達成に関する手続)

第 16 条 市は、事業者が本事業に関して要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、別紙 11 に基づき、本事業の各業務について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 11 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 11 において事業者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、これを事業者のいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由、状況及び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。

(特許権等の使用)

第 17 条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合は、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

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

(契約上の地位の譲渡)

第 18 条 市及び事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第 19 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 20 条 市及び事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏洩、若しくは、かか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 21 条 事業者は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、鎌倉市個人情報保護条例及び別紙 12「個人情報の取扱いに関する特記事項」を守らなければならない。

2 事業者は、本事業に関する業務を委託又は請け負わせる者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、それらの者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 22 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 市及び事業者は、市が別途明示的に認める場合及び本契約で規定がある場合を除き、本契約に基づく又は本契約に関する申入れ、協議その他の連絡等及び支払いについては、代表企業に対してのみ行えば事業者全体に対してなされたものとみなされるものとする。

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

- 4 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。
- 5 本契約の履行に関して、市及び事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

第2章 建替住宅等の設計

(設計)

- 第23条 建替住宅等の設計は、事業者のうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等の設計に関する市の事業者への通知、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 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書に従い、自己の費用と責任において、建替住宅等の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者は、建替住宅等の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
 - 3 事業者は、本契約締結後速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施方針、設計に関する工程表、実施体制等を記載した設計業務計画書と、要求水準等確認書を提出し、市の承認を得る。設計業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、事業者は市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の設計業務計画書を市に提出するものとする。
 - 4 事業者は、設計業務計画書を提出し、市の承諾を得た後、速やかに建替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、定期的に市との打ち合わせや進捗状況の確認を行うとともに、要求水準を満たしていることを示す資料を提示する。
 - 5 事業者は、設計工程表に定める期日に別紙6（1）に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、その内容を遅延なく確認し、変更すべき点がある場合には、事業者に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第26条（設計条件の変更）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に交付する。
 - 6 事業者は、前項による市の確認後速やかに、建替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6（2）に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、その内容を遅延なく確認し、変更すべき点がある場合には、事業者に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第26条（設計条件の変更）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に交付する。
 - 7 事業者は、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーションを行い、その検討図面を添えて市に検討結果の報告を行うものとする。
 - 8 事業者は、法令等を遵守の上、本事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、建築工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）

修・最新版）等を参照して、市と協議の上、自らの責任と費用負担において建替住宅等の設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。

9 市は、設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、建替住宅等の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

10 事業者は、建替住宅等の設計の進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせるものとする。

（設計業務における協力企業の使用）

第 24 条 事業者は、建替住宅等の設計にあたって、協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、事前に市の確認を得たうえで、当該協力企業と締結した契約書等の写しを添付して、市に届け出なければならない。ただし、事業者は、当該協力企業に対して、建替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 前項の協力企業が建替住宅等の設計にあたって、さらに別の協力企業に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準ずるものとし、以降も同様とする。

3 前 2 項に記載の協力企業への請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、当該協力企業の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（設計業務における市による説明要求）

第 25 条 市は、建替住宅等の設計の状況について、随時事業者から報告を受けることができるものとする。

2 市は、第 23 条（設計）第 5 項の図書が要求水準書又は提案書に反し又は第 23 条第 6 項の図書が要求水準書又は基本設計に反すると判断した場合は、事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者はこれに従い自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 23 条第 5 項及び第 6 項の図書を事業者から受領したこと、事業者の求めに応じてこ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 23 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。

5 市は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っていない、又は提出された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと客観的に判断する場合には、事業者の負担において修正することを請求することができる。

6 事業者は、市からの前項に基づく請求により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計条件の変更)

第 26 条 事業者は、市の承諾を得た場合を除き、募集要項等又は提案書に記載した建替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、不可抗力又は法令改正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、募集要項等又は提案書に記載した設計条件の変更を事業者に求めることができる。なお、事業者は、設計条件の変更について、市と協議するものとする。
- 3 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合は、変更された設計条件に従い建替住宅等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 57 条（本事業に係る対価の支払）記載の市営住宅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同条記載の市営住宅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 62 条（不可抗力による損害等）、法令改正による設計条件の変更については第 65 条（法令改正による追加費用）に従うものとする。

(設計の変更)

第 27 条 市が必要と認める場合は、建替住宅等の設計変更を事業者に対して求めることができる。事業者は、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に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による提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者に対して求めることはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者は、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
- 3 市の求めにより設計変更する場合において、当該変更により事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 57 条（本事業に係る対価の支払）記載の市営住宅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同条記載の市営住宅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の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者の調査等の誤り又は不足による場合は、事業者が当該費用を負担する。
- 4 事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て建替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に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 6 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の法令制度の改正により、建替住宅等の設計変更が必要となった場合、事業者は、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。

第 3 章 深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体及び撤去

(深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去)

第 28 条 深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去は、事業者のうち建設企業が担当し、

深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去に関する市の事業者への通知、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深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去を完了させるものとする。なお、事業者は、着工前に解体・撤去の工程表、施工計画書及び要求水準等確認計画書を作成のうえ、市に提出するものとする。
- 3 事業者は、自己の費用と責任において、深沢クリーンセンター及び笛田住宅に存する外構の草木、残置物等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。
- 4 事業者は、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・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）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年5月31日法律第104号）その他適用される法令を遵守するものとする。
- 5 事業者は、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去にあたって協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、本体工事に着手する21日前までに市に届け出を行い、承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該協力企業に対して、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去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。
- 6 前項の協力企業が深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去にあたって、さらに別の協力企業に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準ずるものとし、以降も同様とする。

（着工時の現況調査）

- 第29条 事業者は前条の規定に従い、深沢クリーンセンター及び笛田住宅を解体・撤去し、建替住宅等の建設工事に着手できるようにした時点で、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。

（深沢クリーンセンター及び笛田住宅の瑕疵）

- 第30条 アスベストその他物質で、深沢クリーンセンター及び笛田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深沢クリーンセンター及び笛田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などの事由により、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合について、市は、市が承諾した方法による措置を講じたことにより事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 2 前項以外に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が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

第4章 建替住宅等の建設

(建設)

第31条 建替住宅等の建設は、事業者のうち建設企業が担当し、建替住宅等の建設に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、事業者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 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程、次条（施工工程表等）に定める施工工程表等並びに第23条（設計）に規定する基本設計及び実施設計かつ、本事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準に従い、かつ、建築工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照して建替住宅等の建設工事を行う。
- 3 事業者は、建替住宅等を別紙5記載の事業日程に従い完成し、建替住宅等の所有権移転・引渡し日に市に建替住宅等を引渡すものとする。
- 4 事業者は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合は、事業者は、市と協議し、市の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。
- 5 施工方法等建替住宅等を完成するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工工程表等)

第32条 事業者は、建替住宅等に関し性能確保の方法を明記した施工工程表及び要求水準等確認計画書を、全体スケジュール表に記載された日程に従って本件工事着工前に市に提出する。

- 2 事業者は、別途市との間の協議により定める期限までに月間及び週間工程表を作成し、市に提出するものとする。月間及び週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間及び週間工程表を市に提出するものとする。
- 3 事業者は、本件工事の全体工程表、月間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。

(建設業務における協力企業の使用)

第33条 事業者は、本件工事にあたって協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、当該協力企業と締結した契約書等の写しを添付して、市に届け出を行い、承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該協力企業に本件工事の全部又は大部分を請け負わせ又は委託してはならない。

- 2 前項の協力企業が本件工事にあたってさらに別の協力企業に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準ずるものとし、以降も同様とする。
- 3 前2項に記載の協力企業への請負又は委託はすべて事業者の責任において行うものとし、当

該協力企業の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第 34 条 本件工事に関する工事監理は、事業者のうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する市の事業者への通知、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 事業者は、自己の責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、建替住宅等の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。
- 3 事業者は、自己の責任及び費用負担で、募集要項等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、募集要項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。
- 4 事業者は、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。本件工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
- 5 事業者は、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市が必要と認めた場合には、随時、工事監理者をして事前説明及び事後報告を行わせるものとする。
- 6 事業者は、工事監理者をして工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月 10 日までに市に提出し、確認報告を行わせなければならない。
- 7 事業者は、本件工事の監理にあたって協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、本体工事に着手する 21 日前までに市に届け出を行い、承諾を得なければならない。ただし、事業者は、当該協力企業に対して、本件工事の監理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。
- 8 事業者は、工事監理者により市への完成確認報告を行わせなければならない。

(保険)

第 35 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 7 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、事業者が付保する保険は別紙 7 のものに限定されない。

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

(本件工事における市による説明要求及び立会い)

第 36 条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、随時、事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等及び提案書に従い行われ

ていることを確認するため、建替住宅等の建設状況その他市が必要とする事項について、随時、事業者又はその請負人等に対して質問をし、その説明を求めることができるものとする。なお、事業者は、市から係る質問を受領した後、14日以内に市に回答を行わなければならない。

- 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、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、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 事業者は、工事期間中に事業者が行う建替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ち会うことができるものとする。
- 6 市は、工事期間中、前項の検査又は試験以外でも、事前の通知なしに本件工事に立ち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。
- 8 市は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、事業者の負担とする。
- 9 前項までに規定する報告、中間確認、説明、立会い、又は破壊検査の結果、建設状況が建替住宅等の設計図書及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

(中間確認)

第37条 建替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、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。

(事業者による完成検査)

第38条 事業者は、自己の責任及び費用において、建替住宅等の完成検査及び建替住宅等の設備等の検査を行うものとする。事業者は、建替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日前に市に対して書面で通知しなければならない。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、事業者に事業者の費用でもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

- 3 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、建替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、建設性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成届を提出し、市に報告しなければならない。

(市による完成確認)

第39条 市は、事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に別紙8に記載する事項について、工事監理者及び事業者等の立会いのもと、それぞれ完成確認を実施しなければならない。

- 2 完成確認の結果、建替住宅等の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者は、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、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、建替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、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、市による建替住宅等の完成確認前に事業者が自らの責任及び費用において実施し、その報告書を市に提出するものとする。なお、市は試運転に立ち会うことができる。
- 6 事業者は、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

(市による完成確認書の交付)

- 第40条 市が前条第1項に定める建替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、事業者が別紙9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、事業者に対して建替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41条 市が事業者に対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 事業者が不可抗力又は事業者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、市と事業者は協議により当該変

更の可否を定めるものとする。

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

(工事の中止)

第42条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合は、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 事業者は、事業者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43条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止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まって市又は事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第57条（本事業に係る対価の支払）記載の市営住宅整備費とは別に負担しなければならない。

- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止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まって市又は事業者が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まって市又は事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第62条（不可抗力による損害等）によるものとする。
- 4 法令改正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まって市又は事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第65条（法令改正による追加費用）によるものとする。

(本件工事中に事業者が第三者に与えた損害)

第44条 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合は、事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

(所有権移転・引渡し)

第45条 事業者は、建替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、建替住宅等の所有権を移転する登記を実施し、引渡すものとする。

第5章 入居者移転支援業務

(入居者移転支援業務)

第46条 入居者移転支援業務は、事業者のうち入居者移転支援企業が担当し、業務に関する市の事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者移転支援企業（入居者移転支援企業が複数ある場合は、事業者が入居者移転支援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 事業者は、本契約、募集要項等、提案書、別紙5記載の事業日程及び次条（入居者移転支援業務計画書）に定める業務計画書に従って業務を行う。
- 3 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）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 事業者は、入居者移転支援業務を行うにあたっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合は、事業者がこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。
- 5 入居者移転支援費は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担するものとし、市は第57条（本事業に係る対価の支払）記載の入居者移転支援費以外、事業者に何らの金員も支払わないものとする。
- 6 市は、事業者に対して、市において準備する笛田住宅の空き住戸を無償で貸付けるものとする。ただし、事業者は、入居者移転支援業務に係る移転支援事務所として使用する目的以外で当該空き住戸を使用してはならず、当該空き住戸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。
- 7 前項に定める空き住戸の貸与期間は、令和●年●月●日から令和●年●月末日までとするが、第53条（移転期間の変更）第1項に基づき移転期間が延長された場合には、別紙5記載の移転期間の最終期限である令和●年●月末日までとする。なお、当該空き住戸の利用費（光熱水費等）については事業者の負担とする。

(入居者移転支援業務計画書)

第47条 事業者は、別紙5に定める入居者移転支援業務の開始1か月前までに、業務の概要、業務項目、業務の実施方針、入居者移転支援業務に関する工程表、実施体制等を記載した業務計画書及び要求水準等確認計画書を市に提出してその承諾を得るものとする。これらの書類の提出後に修正が必要になった場合又は市により内容が不適切であると判断された場合、事業者は市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の各書類を市に提出するものとする。

(入居者移転支援業務の協力企業の使用)

第48条 事業者は、入居者移転支援業務を協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、事前に市に届け出を行い、確認を得たうえで、当該協力企業と締結した契約書等を添付して、市に届け出を行い、承諾を得なければならない。ただし、事業者は、協力企業に入居者移転支援業務の

全部又は大部分を請け負わせ又は委託してはならない。

- 2 事業者は、前項の者が入居者移転支援業務にあたってさらに別の協力企業に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準ずるものとし、以降も同様とする。
- 3 前2項に記載の協力企業への請負又は委託はすべて事業者の責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して事業者が業務の一部を委託する一切の協力企業の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(入居者移転支援業務における市による説明要求)

第49条 市は、入居者移転支援業務の進捗状況について、事業者から報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、入居者移転支援業務が、本契約、募集要項等、提案書及び第47条(入居者移転支援業務計画書)に定められた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、事業者に事前に通知した上で、事業者又は受託者等に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、募集要項等、提案書及び第47条(入居者移転支援業務計画書)に定められた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、市は事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 市は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(事業者による入居者移転支援業務報告)

第50条 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行うこととする。

- 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、市に報告するものとする。

(市による入居者決定業務)

第51条 事業者は、抽選会終了後、直ちに、市に抽選会の結果を報告しなければならない。

- 2 市は、抽選会の結果報告後、速やかに入居者決定を行い、建替住宅再入居決定通知書を作成し、事業者に引き渡すものとする。

(移転者対応)

第52条 事業者は、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、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 移転者が事業者による入居者移転支援業務の実施反対し、その対応によって事業者に追加費用又は損害が生じた場合は、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 53 条 事業者は要求水準書に従い、令和●年●月末日までに入居者移転支援業務を完了させるべく最大限努力するが、同日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合には、別紙 5 記載の移転期間の最終期限である●月末日までに完了させるべく最大限努力するものとする。

- 2 事業者が前項及び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 記載の移転期間の最終期限である令和●年●月末日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合は、事業者は当該未完了部分についての入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあっては事業者の入居者移転支援費は減額されないものとする。
- 3 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、事業者は市と協議を行う。
- 4 事業者が不可抗力、法令改正事由等、事業者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、市と事業者は移転期間の変更について協議する。
- 5 前項において、市と事業者の間において協議が調わない場合は、市が合理的な移転期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
- 6 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により移転期間を変更した場合は、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となった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 54 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が生じた増加費用又は損害の負担については、第 62 条（不可抗力による損害等）によるものとする。

- 2 前条第 4 項に基づき法令改正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が生じた増加費用又は損害の負担については、第 65 条（法令改正による追加費用）によるものとする。

(入居者移転支援業務の中止)

第 55 条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者に通知した上で、入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。
- 3 事業者は、事業者の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合において、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を行うように市に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第 56 条 市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止をした場合、事業者が入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に

伴う費用増加が発生した場合は、その合理的費用を負担する。ただし、同一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によって生じた場合は、この限りではない。

第6章 本事業に係る対価、違約金及び契約不適合責任

(本事業に係る対価の支払)

第57条 市は、本事業に係る対価は、次の合計額とする。

(1) 市営住宅整備費

金●円也(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●円を含む。)

(2) 入居者移転支援費

金●円也(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●円を含む。)

- 2 市は前項第1号の市営住宅整備費のうち、次条(部分払)により部分払をした費用を除いた部分を事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者を支払うものとする。なお、当該支払額のうち、次条(部分払)による部分払をした際の支払留保分は、各支払留保分が発生した部分払の請求年度末を基準とする別紙10記載の物価変動率で調整して、その余の部分は、建替住宅等の所有権移転・引渡し日を基準とした物価変動率で調整するものとする。
- 3 市は事業者に対し、第1項第2号の入居者移転支援費を、第1期事業及び第2期事業各期に分けて支払うものとし、各期完了後に、請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者を支払うものとする。
- 4 市営住宅整備費及び入居者移転支援費の支払にあたり、物価変動率の調整等により、市の支払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の間で支払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項の請求にあたっては、請求金額、請求日等必要な事項を全て事業者が記入した請求書を市に提出するものとする。
- 6 第2項及び第3項の支払は、代表企業の指定する口座に振込により支払うものとする。

(部分払)

第58条 事業者は、事業の完了前に、市営住宅整備費について、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、令和●年度末と令和●年度末に限る。

- 2 部分払いの額は、市営住宅整備費のうち、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应する費用の10分の9以内の額(部分払い後の残額は支払留保分とする。)で、別紙10記載の物価変動率で調整した額とする。
- 3 事業者は、市営住宅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、事業者の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を事業者に通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、市は、本項による確認を行ったことを理由

として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

- 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、事業者の負担とする。
- 6 事業者は、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、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 市営住宅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の間で支払時期等について協議を行うものとする。
- 8 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項中市営住宅整備費とあるのは市営住宅整備費から既に部分払の対象となった市営住宅整備費を控除した額とする。

(遅延違約金)

- 第59条 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、市の事由又は入居者の事由により建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、市は、事業者に対して当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第57条（本事業に係る対価の支払）記載の対価とは別に支払わなければならない。
- 2 建替住宅等の所有権移転・引渡しが、事業者の事由により建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、事業者は市に対して、市営住宅整備費について遅延日数に応じて鎌倉市契約規則（昭和39年6月12日規則第20号）第14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 不可抗力により建替住宅等の市への所有権移転・引渡しが建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い市又は事業者が負担した増加費用又は被った損害については、事業者は市営住宅整備費の1%を負担し、市はその余を負担する。

(契約不適合)

- 第60条 市は、建替住宅等に、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、契約不適合の修補、代金減額請求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し、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。ただし、契約不適合が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を要求することはできない。
- (1) 履行の追完が不能であるとき
 - (2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
 - (3) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき
 - (4) 前3号に掲げる場合のほか、市が本項本文の催告をしても履行の追完を受ける見込みがな

いことが明らかであるとき

- 2 前項の定めによる契約不適合の修補又は損害賠償の請求は、引渡日から2年以内（建築設備機器、内装及び植栽に関しては1年以内）に行わなければならない。ただし、事業者が引渡しの際に契約不適合を知り又は重大な過失により生じたものであるときは、この限りではない。
- 3 民法637条の規定は、前項の場合には適用しない。
- 4 前項までの規定に関わらず、契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合又は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、その後の改正を含む。）第95条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）、履行の追完請求、損害賠償請求、減額請求を行うことのできる期間は、引渡し日から10年又は契約不適合を知った時から5年の、いずれか短い方とする。
- 5 事業者は、事業者又は工事請負人が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第6項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結したときは、保険証券の写しを市に提出しなければならない。

第7章 不可抗力

（不可抗力）

- 第61条 市又は事業者は、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「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「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62条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、建替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、本事業のうち市営住宅整備業務に関し、市、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下、本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者は、損害等のうち、市営住宅整備費の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、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅整備費の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、不可抗力により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、市、事業者又は第三者に生じた合理的な損害等については、事業者は、損害等のうち、入居者移転支援費の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、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち入居者移転支援費の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63条 本契約の締結後、不可抗力により市営住宅整備業務又は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、事業者と協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者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、市営住宅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、入居者移転支援業務について、市は、事業者がすでに履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、市と事業者とが協議して定める。

- 3 第1項により本契約が解除される場合において、市営住宅整備業務で第45条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、事業者がすでに履行した市営住宅整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する部分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）を支払うものとし、その余の対価の支払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72条（契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。

第8章 法令改正

(法令改正)

第64条 市又は事業者は、本契約の締結日後に法令が改正されたことにより、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履行不能通知を行い、当該債務が法令改正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、速やかに履行不能確認通知をするものとする。

- 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、法令改正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。

(法令改正による追加費用)

第 65 条 市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該法令改正に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、建替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改正により追加費用が生じる場合で、本事業のうち市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合は、市が追加費用を負担しなければならない。それ以外の法令の改正の場合は、事業者が追加費用を負担しなければならない。

(法令改正による協議解除)

第 66 条 本契約の締結後に行われた法令改正により、市営住宅整備業務又は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、事業者と協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者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、市営住宅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 63 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 契約期間及び契約の終了

(事業期間)

第 67 条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、建替住宅等への移転が終了、竣工 2 年後に実施される 2 年点検が完了するまでとする。

(市による任意解除)

第 68 条 市は、必要があると認めたときは、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、本契約の一部又は全部を解除することができる。この場合において、事業者は、生じた損害の賠償を請求することができる。

(市による契約解除)

第 69 条 市は、民法（明治 29 年法律第 89 号）に定める解除権により、次に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、事業者又は構成企業のいずれかが、本契約の履行が不能となった場合には、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。

- (1) 建替住宅等の所有権移転・引渡し予定日より 3 か月以内に建替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。
- (2) 本件工事が 30 日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。

- 2 市は、事業者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、事業者に対し、30 日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。

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 日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

(2) 市の承諾なく、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。

(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、事業者又はその構成企業が、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、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。

(1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。

(2) 独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項（同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令を受けたとき。

(3) 独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。

(4) 刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは同法第 198 条、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（事業者又は構成企業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。

(6) 募集要項に規定する「応募資格要件」を満たさなくなったとき。

4 市は、事業者又はその構成企業が、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。

(1) 役員等（事業者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。）又は経営に事実上参加している者が暴力団等であると認められるとき。

(2) 暴力団等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等を利用するなどをしたと認められるとき。

(4) 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。

(5) 役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与してい

ると認められるとき。

(6) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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。

(7) 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。

5 市は、前項までの規定により本契約が解除される場合において、第40条（市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、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第57条（本事業に係る対価の支払）に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第72条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。

6 市は、第4項までの規定により本契約が解除される場合において、第40条（市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57条（本事業に係る対価の支払）記載の対価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上で、市が定めるものとする。

7 市は、本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅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、これについて事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者ないしは事業者の構成企業又は構成企業が請け負わせ又は委託した協力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は、事業者は当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用するができるようにしなければならない。

8 市は、事業者が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の構成企業からかか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はその責任を免れるものではなく、第2条（事業遂行の指針）第3項に基づき各構成企業は連帯してその責めを負う。

9 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、募集要項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。事業者は、新たな企業が、募集要項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。

10 市は、本条の規定により市が市営住宅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、遡及的に市営住宅整備費の支払義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援費についてはこの限りではない。

11 事業者は、本条により市営住宅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、その責任と費用において、原

則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡し時の原状に回復（深沢クリーンセンター及び笛田住宅が解体・撤去されている場合は、深沢クリーンセンター及び笛田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。この場合において、事業者は、解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領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。

- 12 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。この場合において、事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。
- 13 市は、前項の場合には、その出来形に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。当該支払方法については、事業者と協議の上、市が決定するものとするが、別紙10に準じて契約解除以降、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。
- 14 第12項において、事業者は、市に対し、別紙9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。
- 15 事業者は、本条により本契約が解除された場合は、事業用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第28条第5項、第33条、第34条第7項、第48条の規定に基づく協力企業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。
- 16 市は、前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合において、事業者は、市の処置について異議を申し立てることができない。また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者による契約解除）

第70条 事業者は、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合は、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71条 第68条（市による任意解除）又は前条（事業者による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合は、市は、事業者がすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む。）を支払うものとし、それ以外の対価の支払は免れるものとする。ただし、事業者は市に対して第72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 前項の対価を支払った場合は、建設中の建替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を受けた場合は、事業者は、市に対し、別紙9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、その理由を事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 4 事業者は、第68条（市による任意解除）又は第70条（事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、事業用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第28条第5項、第33条、第34条第7項、第48条の規定に基づく協力企業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72条 事業者は、第69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、市営住宅整備費及び入居者移転支援費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市はかかる超過額について別途事業者へ損害賠償請求を行うことができる。
- 2 第69条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅等の出来形評価額（出来形自体が有する価値の評価額をいう。）が出来形相当額（市営住宅整備費のうち、完成度合に応じた額をいう。）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68条（市による任意解除）又は第70条（事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、市は事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

（終了手続きの費用負担）

- 第73条 本事業の終了に際し、終了手続きに伴い発生する諸費用、会社の清算手続きに伴う評価損等については、本契約に別段の定めがある場合を除き、構成企業がこれを負担する。

第10章 その他

（公租公課の負担）

- 第74条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税は、すべて事業者の負担とする。市は、事業者に対して本事業費及びこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、本契約に関連するすべての租税について本契約に別段の定めがある場合を除き負担しないものとする。

（財務書類の提出）

- 第75条 事業者は、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より4か月以内に、公認会計士又は監査法人の監査済財務書類等（会社法（平成17年法律第86号）第435条第2項による貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告及びそれらの附属明細書をいう。）及び年間業務報告書を市に提出しなければならない。なお、市は当該監査報告及

び年間業務報告書を公開することができるものとする。

- 2 事業者は、半期に係る財務書類を作成し、作成後速やかに市に提出するものとする。又、市が要求したときは、事業者は遅滞なく、その財務状況を市に対して報告しなければならない。

第 11 章 雑則

(協議)

第 76 条 市及び事業者は、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。

(準拠法)

第 77 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 78 条 市と事業者は、本契約と共に、募集要項等に定められた事項が適用されることを確認する。

- 2 本契約と募集要項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、鎌倉市営住宅集約化事業基本協定書、募集要項等に関する質問への回答、募集要項等、提案書、設計図書、鎌倉市営住宅集約化事業実施方針に関する質問への回答、鎌倉市営住宅集約化事業実施方針の順にその解釈が優先する。ただし、提案書と本契約又は募集要項等との間に齟齬がある場合で、提案書に記載された業務水準が本契約及び募集要項等に記載された業務水準を上回るときは、その限度で提案書の記載が優先するものとする。

(管轄裁判所)

第 79 条 本契約に関する紛争は、横浜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、市及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第 80 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。