

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業契約書

1. 事業名 小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業
2. 事業場所 小松市本江町へ 52 番地 (別紙記載のとおり)
3. 事業期間 自 小松市議会の議決のあった日
至 地域優良賃貸住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、余剰地上に整備される宅地分譲開発が完了し、余剰地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手續が完了し、かつ、入居者募集支援業務期間(新設住宅の所有権引渡し後 5 年)が終了するまでとする。
4. 契約金額 地域優良賃貸住宅整備に係る対価 金 ●円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 ●円)
余剰地の対価 金 ●円
5. 契約保証金 地域優良賃貸住宅整備 金 ●円
余剰地 金 ●円

上記の事業について、小松市と株式会社●、株式会社●、株式会社●、株式会社●不動産、(以下、これらの株式会社を合わせて「事業者グループ」という。)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、代表企業は株式会社●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 条の規定による小松市議会の議決がなされたときは、同日をもってこれを本契約とし、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、当事者の記名押印の上、市が一通、事業者グループは、代表企業である株式会社●が一通を保有する。

令和●年●月●日

市

石川県小松市小馬出町 9 1 番地

小松市長 宮橋 勝栄

事業者

(設計企業)

所在地 石川県小松市●町●番地

商号又は名称 株式会社●

代表者氏名 ●

(建設企業)

所在地 石川県小松市●町●番地
商号又は名称 株式会社●
代表者氏名 ●

(工事監理企業)

所在地 石川県●市●町●番
商号又は名称 株式会社●
代表者氏名 ●

(余剰地活用企業)

所在地 石川県小松市●町●番地
商号又は名称 株式会社●不動産
代表者氏名 ●

議会の議決に付すべき契約の特則

第1条 この仮契約は、小松市議会で議決されたとき又は市長の専決処分があったときに本契約となるものとする。

第2条 発注者は、小松市議会で議決されなかった場合でも、受注者に対していかなる責任も負わないものとする。

小松市本江町～52番地

小松市當本江町地域優良賃貸住宅整備事業

事業契約条項

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業 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)	4
(事業日程)	5
(事業者グループの資金計画)	5
(許認可及び届出)	5
(建設に伴う各種調査)	5
(建設に伴う近隣対策)	6
第3章 事業用地の使用	7
(事業用地の使用)	7
(使用の目的)	7
(使用期間)	7
第4章 新設住宅の設計	8
(設計)	8
(設計の変更)	9
第5章 新設住宅の建設	10
(既存住宅の解体・撤去)	10
(着工時の現況調査)	10
(既存住宅の瑕疵)	10
(建設)	11
(施工計画書等)	11
(第三者の使用)	11
(工事監理者等)	12
(保険)	12
(市による説明要求及び立会い)	12
(中間確認)	13

（事業者グループによる竣工検査）	13
（市による完工確認）	13
（市による完工確認書の交付）	14
（工事期間の変更）	14
（工事の中止）	14
（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）	15
（本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害）	15
第6章 新設住宅の所有権移転・引渡し	16
（所有権移転・引渡し）	16
（地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い）	16
（遅延損害金）	16
（契約不適合責任）	16
第7章 不可抗力及び法令変更	19
（不可抗力）	19
（不可抗力による損害等）	19
（不可抗力による解除）	19
（法令変更）	20
（法令変更による追加費用）	20
（法令変更による解除）	20
第8章 余剰地の所有権移転等	22
（売買）	22
（余剰地の対価）	22
（所有権の移転）	22
（所有権の移転等の登記）	22
（余剰地に関する契約不適合責任）	23
（余剰地の整備等）	23
（指定用途の変更）	24
（実地調査等）	24
（買戻し特約）	24
（損害賠償）	25
（公租公課）	25
（変更等承諾手続）	25

第 9 章 事業期間及び契約の終了	26
(事業期間)	26
(市による任意解除)	26
(市による契約解除)	26
(事業者グループによる契約解除)	29
(契約解除に際しての措置)	29
(契約解除に伴う損害賠償)	29
第 10 章 契約保証金等	31
(契約保証金等)	31
第 11 章 雑 則	33
(協議)	33
(特許権等の使用)	33
(契約上の地位の譲渡)	33
(延滞利息)	33
(秘密保持)	33
(個人情報の取扱)	33
(請求、通知等の様式その他)	33
(準拠法)	34
(管轄裁判所)	34
(定めのない事項)	34
別紙 1 事業者グループ提案書	36
別紙 2 事業者グループが実施する事業範囲	38
別紙 3 事業用地	39
別紙 4 新設住宅の付帯施設等	40
別紙 5 事業日程	41
別紙 6 物価変動率による調整	42
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	43
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	44
別紙 9 付保すべき保険の内容	46
別紙 10 完工の確認事項	48
別紙 11 竣工図書	51

前 文

小松市（以下「市」という。）は、民間事業者の優れた能力等を活用して、地域優良賃貸住宅の整備及び民間による住宅用地や地域の活性化に資する施設等の整備を行い、地域のまちづくりに貢献することを目的として、小松市宮本江町住宅（地域優良賃貸住宅）の整備事業を実施することとした。

市は、小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）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、新設住宅の設計、建設、所有権移転及び余剰地における宅地分譲開発からなる事業を株式会社●、株式会社●、株式会社●設計事務所、株式会社●不動産、（以下これらの株式会社を合わせて「事業者グループ」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

事業者グループのうち、代表企業は株式会社●とする。市は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、事業者グループを優先交渉権者として決定し、これを受けて事業者グループは、本事業を連帯して進めるものとし、市と事業者グループは、本事業の実施に関して以下の各条項記載のとおり合意した。

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

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

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「本事業」とは、新設住宅の整備及び余剰地における宅地分譲開発からなる事業のことであり事業者グループが実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。
- (2) 「本契約」とは、本事業の実施について、市と事業者グループとの間で締結する契約をいう。
- (3) 「事業者グループ」とは、株式会社●、株式会社●、株式会社●設計事務所、株式会社●不動産を総称していう。
- (4) 「代表企業」とは、株式会社●をいう。
- (5) 「構成企業」とは、株式会社●、株式会社●設計事務所、株式会社●不動産をいう。
- (6) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して市が作成し、令和6年10月22日に公表又は配付した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書（添付図を含む。）優先交渉権者決定基準、様式集、及びその際に公表又は配付した資料、並びに市の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
- (7) 「事業者グループ提案書」とは、入札説明書等に記載の市の指定する様式に従い作成され事業者グループが市へ提出した別紙1記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (8) 「事業者提案」とは、事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
- (9) 「事業用地」とは、別紙3記載の本事業の実施予定地をいう。
- (10) 「地域優良賃貸住宅事業用地」とは、別紙3記載の地域優良賃貸住宅整備を行なう事業用地をいう。
- (11) 「新設住宅」とは、本契約に基づき事業者グループが建設する新たな地域優良賃貸住宅及び付帯施設等をいう。
- (12) 「付帯施設等」とは、新設住宅に付帯する別紙4記載の施設等をいう。
- (13) 「地域優良賃貸住宅整備用地」とは、別紙3記載の、新設住宅を整備する土地及び既存施設を解体し造成、整地を行う土地をいう。
- (14) 「余剰地」とは、事業用地のうち地域優良賃貸住宅整備用地以外の土地で、事業者グループが宅地分譲開発のうえ市が余剰地活用企業に所有権を移転する土地をいう（詳細は別紙3のとおり）。
- (15) 「宅地」とは、本事業において事業者グループが余剰地に整備する分譲住宅地等をいう。
- (16) 「工事期間」とは、事業用地の既存市営住宅解体工事着工の日から、市により地域優良賃貸住宅の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (17) 「本件工事」とは、既存住宅の解体・撤去工事及び新設住宅の建設工事をいう。

- (18) 「地域優良賃貸住宅整備に係る対価」とは、新設住宅の調査・設計、事業用地内の既存住宅の解体・撤去及び新設住宅の建設工事監理等に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (19) 「既存住宅」とは、別紙3記載の事業用地に現存する市営本江町住宅及びその付属施設をいう。
- (20) 「地域優良賃貸住宅整備業務」とは、事業用地における既存住宅の解体・撤去業務、新設住宅の整備（調査・設計・建設・工事監理）業務及び新設住宅の市への所有権移転、引渡し業務、入居者募集支援業務並びにそれに付随する業務をいう。
（その詳細は、別紙2（2）記載のとおり。）
- (21) 「入居者募集支援業務」とは、地域優良賃貸住宅への入居者募集に係る広報等支援業務をいう。ただし、入居者募集支援業務期間は、地域優良賃貸住宅引渡し後5か年間とし、当該業務に対する対価の支払いは発生しないものとする。
- (22) 「余剰地活用業務」とは、別紙2（3）記載の各業務を総称したものをいう。
- (23) 「余剰地の対価」とは、余剰地の売買代金として事業者グループが市に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (24) 「建設企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、地域優良賃貸住宅整備業務（工事監理企業を除く。）を担当する株式会社●をいう。
- (25) 「設計企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、新設住宅の設計を担当する株式会社●設計事務所をいう。
- (26) 「工事監理企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、新設住宅の工事監理を担当する株式会社●設計事務所をいう。
- (27) 「余剰地活用企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、余剰地活用業務を担当する株式会社●不動産をいう。
- (28) 「宅地分譲開発の完成」とは、宅地を分譲するための開発が完成したことをいい、都市計画法第36条第2項に規定する検査済書の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (29) 「入居者」とは、新設住宅に入居する者すべてをいう。
- (30) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び事業者グループのいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (31) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

第2章 総則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

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

2 本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書とする。

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 代表企業は、本契約で別に定める業務のほか、次に掲げる各号の業務等を履行する。

(1) 代表企業は、本事業が円滑に行われるよう、構成企業間の諸調整業務等を行う。

また、代表企業は、第9章の規定により、本契約の全部若しくは一部が解除となるか又は未締結となった場合に、当該構成企業の地位を市が承諾する他の構成企業又は第三者に引き継がせるなどの方法により、本事業の円滑な実施が行われるよう、最大限努力する。

(2) 代表企業は、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、他の構成企業が本条第3項に基づき連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うにあたって各構成企業の調整を行うものとする。

5 建設企業は、本契約で別に定める業務とともに次に掲げる各号の業務を履行する。

(1) 建設企業は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び設計図書（次項で定義する。）に従い、既存施設の解体撤去を実施するとともに、令和8年7月31日までに、建設業務を実施し、事業用地内において新設住宅を建設し、市の検査を受けたうえ、新設住宅を市に引渡し、その所有権を移転するとともに、近隣対策・対応、新設住宅性能評価の取得、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。以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）による瑕疵担保責任保険加入、化学物質の室内濃度測定その他これらを実施する上で必要な関連業務を実施する。

6 設計企業は、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、本契約で別に定める業務とともに、次に掲げる各号の業務を履行する。

(1) 新設住宅の設計及び既存施設の解体撤去に関する設計。なお、当該設計の成果物として市に提出する図書を本契約において「設計図書」という。

(2) 設計住宅性能評価の取得

- (3) 本施設の整備に必要な許認可及び建築確認の手続き(関係機関との協議及び申請等の手続き)
 - (4) 事前調査(地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等)
 - (5) その他上記(1)から(4)の業務を実施する上で必要な関連業務
- 7 工事監理企業は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び設計図書に従い、本契約で別に定める業務とともに、次に掲げる業務を履行する。
- (1) 新設住宅の建設工事についての監理
- 8 余剰地活用企業は、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、本契約で別に定める業務とともに、別紙2(3)に掲げる各業務を履行する。
- 9 余剰地活用企業は、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、開発計画を策定のうえ、都市計画法第29条に基づき、開発行為の許可を受けなければならない。
- 10 余剰地活用企業は、前項に基づき許可を得た開発計画に基づき、公共施設等(入札説明書等及び事業者グループ提案書に基づき余剰地活用企業が市のために整備し、無償で引き渡す施設をいう。以下本契約において同様とする。)を整備し、市に無償で引き渡すものとする。なお、当該施設等が建物又は動産の場合、当該引渡しによりその所有権は市に移転するものとする。
- 11 一部構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他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を市に説明し、市の承諾を得ることを要する。

(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地域優良賃貸住宅整備業務、余剰地活用業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者グループは、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19条(施工計画書等)に定める施工計画書等に従い、かつ、市の確認を得た設計図書に基づき、事業用地の既存住宅を撤去し、地域優良賃貸住宅整備用地にて別紙3記載の新設住宅を建設し、第27条(市による完工確認書の交付)に定める市による完工確認書の交付後、新設住宅の所有権を市に移転し、引き渡すものとする。
- (3) 事業者グループは、事業者グループ提案書及び前条第9項に基づき開発許可を得た開発計画(以下「本件開発計画」という。)に基づき、新設住宅建設及び当該計画に従った整備の完了(以下「本件整備の完了」という。)後、事業者グループの費用負担にて地域優良賃貸住宅整備用地及び道路等の公共施設用地並びに余剰地に分割し、分合筆登記に必要な事務手続を行う。市は当該登記に必要な協力を行う。
- (4) 事業者グループは、本件整備の完了後速やかに、本契約で定めるところに従い、市から余剰地(公共施設等及びその敷地を除く。)の引渡しを受ける。当該引渡し

によりその所有権は第44条（所有権の移転）に基づき、市から余剰地活用企業に移転するものとし、余剰地活用企業は、第45条（所有権の移転等の登記）に基づき、その費用で所有権移転登記に必要な事務手続を行うものとし、市は当該登記に必要な協力をを行う。

（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は事業者グループの責任においてなすものとする。

（許認可及び届出）

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

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

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

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

（建設に伴う各種調査）

第8条 市は、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場合は、当該誤りと相当因果関係のある事業者に生じた損害について、その責任を負うものとする。

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

3 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。

4 地域優良賃貸住宅整備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、埋蔵文化財等に起因して事業者グループに発生した増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

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

2 事業者グループは、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者グループは、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

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

4 近隣対策の結果、新設住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが請求した場合には、市及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要がある場合、市は速やかに、同日程を変更するものとする。

5 近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる増加費用も含む。）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、新設住宅を設置すること自体又は市が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた費用及び損害は、市が合理的な範囲でこれを負担する。

第3章 事業用地の使用

(事業用地の使用)

第10条 市は、事業者グループに対して、本事業に必要な範囲において事業用地を無償にて使用させる。

(使用の目的)

第11条 事業者グループは、本事業目的以外で事業用地を使用してはならない。

2 事業者グループは、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。

(使用期間)

第12条 事業用地の使用期間は、地域優良賃貸住宅用地については同用地上の既存住宅の解体工事着工の日から別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日まで、余剰地については同用地上の既存住宅の解体工事着工の日から別紙5記載の余剰地の所有権移転・引渡し日までとする。

第4章 新設住宅の設計

(設計)

第13条 新設住宅の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、新設住宅の設計に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は設計企業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、新設住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者グループは、新設住宅の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
- 3 事業者グループは、本契約締結後速やかに、設計工程等を記載した設計計画書を提出し、市の承諾を得る。市は提出を受けた日から7日以内に、設計計画書の確認を行ない、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。7日以内に通知がない場合、市は承諾をしたものと見なし、事業者グループは、基本設計を開始することができる。
- 4 事業者グループは、設計計画書の承諾後、速やかに新設住宅の設計計画書に従い基本設計を開始し、設計業務が完了するまでの間、市に対して、月1回の進捗報告を行なうものとする。
- 5 事業者グループは基本設計を完了した場合には別紙7に定める図書を、実施設計を完了した場合には別紙8に定める図書を、それぞれ速やかに市に対して提出し、市の確認を得なければならない(以下、本項で定める図書をあわせて「設計図書」という。)
- 6 事業者グループは、新設住宅の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が新設住宅の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 7 前項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。
- 8 市は、新設住宅の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 9 市は、第5項の基本設計に関する設計図書が要求水準書又は事業者グループ提案書に反し、又は第5項の実実施設計に関する設計図書が要求水準書又は基本設計に反する場合、事業者グループに対して設計図書の提出を受けた後14日以内にその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループはこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、市の確認を受けなければならない。
- 10 前項で定める修正の要求があった場合、事業者グループは、市によって定められた期間中に当該不一致の修正をした上、あらためて修正後の設計図書を提出して市の確認を得なければならない。なお、当該修正は、事業者グループの責任及び費用負担をもって行われるものとする。
- 11 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。
- 12 事業者グループは、設計図書提出後14日以内に市から何らの通知もない場合は、第9項の

確認が市によってなされたものとみなすことができる。

- 13 市は、第5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これらの図書を確認したこと、第4項及び第8項の報告を受けたこと並びに第1項、第9項及び第10項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(設計の変更)

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

2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その当否及び費用負担について市との協議に応じるものとし、当該協議により変更内容を決定する。ただし、合理的な期間、協議を尽くしてもなお調わない場合、市が設計の変更内容を決定し、事業者グループはこれに従うものとする。

3 市の求めにより設計変更する場合には、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33条（地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第33条（地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、市の求めによる設計変更が事業者グループの責めに帰すべき事由による場合は、事業者グループが当該費用を負担する。また、不可抗力による設計の変更については、第37条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計の変更については第40条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

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、新設住宅の設計変更を行うことはできないものとする。

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

第5章 新設住宅の建設

(既存住宅の解体・撤去)

第15条 既存住宅の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、既存住宅の解体・撤去に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、自己の費用と責任において既存住宅を解体の上撤去するものとする。

事業者グループは、解体工事のスケジュール、施工計画書を作成のうえ、現地における解体、処分箇所と合せて市の確認を得るものとする。市の確認を受けるまでは、当該既存住宅の解体・撤去の作業に着手することはできない。

3 前項の場合において、事業者グループは、自己の費用と責任において、既存住宅に存する動産及び外構の草木等について適宜撤去、処分(廃棄を含む)するものとする。

また、既存住宅に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、市の指示に従うものとする。

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

(着工時の現況調査)

第16条 事業者グループは前条の規定に従い、既存住宅を解体・撤去し、新設住宅の建設工事に着手できるようになった時点で、地域優良賃貸住宅整備用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。

(既存住宅の瑕疵)

第17条 既存住宅に、市が事業者グループに開示した既存住宅に関する資料(以下、本条において「開示資料」という。)において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予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。

ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

2 前項所定の物質以外で既存住宅に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合、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、開示資料の内容と乖離している場合で、予め市の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、市は、当該措置に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、軽微な乖離の場合はこの限りではない。なお、事業者グループは、当該負担を市に請求する場合、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて行うものとする。

(建設)

第 18 条 新設住宅の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、新設住宅の建設に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業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 19 条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに設計図書に従って、新設住宅の建設工事を行う。
- 3 事業者グループは、新設住宅の建設工事を別紙 5 記載の事業日程に従い完成し、市から完工確認書の交付を受けたうえで新設住宅を市に引渡すものとする。市は、新設住宅の引渡しを受けた後、第 33 条（地域優良賃貸住整備に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。
- 4 施工方法等新設住宅を完成するために必要な一切の方法については、事業者グループが自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第 19 条 事業者グループは、本件工事着工前に施工計画書（既存住宅の撤去、工事監理業務及び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、市に提出をし、市の承諾を得る。市は提出を受けた日から 7 日以内に、施工計画書の確認を行ない、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。7 日以内に通知がない場合、市は承諾をしたものと見なし、事業者グループは、本件工事に着工することができる。

- 2 施工計画書の承諾後にその修正が必要となった場合、事業者グループは、市と協議し、市の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。なお、修正後の施行計画書の市による承諾については、前項に従うものとする。
- 3 事業者グループは、別途市との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、市に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。
- 4 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。
- 5 事業者グループは、建設業務が終了するまでの間、市に対して、月 1 回の進捗報告を行なうものとする。

(第三者の使用)

第 20 条 事業者グループは、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。

- 2 事業者グループは、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に下請負をさせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該別の第三者が本件工事の全部又は大部分をさらに別の第三者に請け負わせることがないように

しなければならない。

- 3 請負人(下請負人等を含む)の使用はすべて事業者グループの責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者グループが使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第 21 条 地域優良賃貸住宅整備業務に関する工事監理は、事業者グループのうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する市の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業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本件工事専任の工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
- 3 事業者グループは、工事監理者をして、市への毎月の定期的報告を行うとともに、市の要求があった場合には随時これに応じて報告を行うものとする。
- 4 事業者グループは、工事監理者をして、市へ完成確認報告を行わなければならない。

(保険)

第 22 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 23 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、新設住宅が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するため、新設住宅の建設状況その他市が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。
- 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設住宅の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができ

るものとする。

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

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

(中間確認)

第 24 条 新設住宅が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

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

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

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

(事業者グループによる竣工検査)

第 25 条 事業者グループは、自己の責任及び費用において、新設住宅の竣工検査及び新設住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、新設住宅の竣工検査及び設備等の検査の日程を、竣工検査の 7 日前に市に対して通知しなければならない。

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

3 事業者グループは、竣工検査に対する市の立会いの有無を問わず、新設住宅の竣工検査等の実施後速やかに、市に対して竣工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第 18 条第 7 項による検査済証、都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告しなければならない。

(市による完工確認)

第 26 条 市は、事業者グループから前条第 3 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に別紙 10 に記載する事項に関する完工確認をそれぞれ実施しなければならない。

2 完工確認の結果、新設住宅の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者グループに対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者グループは、当

該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

- 3 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回する。
- 4 市は、事業者グループが前項の是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、新設住宅の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2 項及び 3 項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、市によるそれぞれの建替住宅の完工確認前に事業者グループが実施し、その報告書を市に提出するものとする。
- 6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完工確認書の交付)

第 27 条 市が前条第 1 項に定める新設住宅の完工確認又は前条第 4 項に定める再完工確認を実施し、前条第 2 項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第 3 項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者グループが別紙 11 に記載する竣工図書を市に対して提出した場合、市は、竣工図書受領後 14 日以内に、事業者グループに対して新設住宅の完工確認書を交付する。

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

(工事期間の変更)

第 28 条 市が事業者グループに対して工事期間の変更を請求した場合、市と事業者グループは協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 2 事業者グループが不可抗力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工事期間の変更を請求した場合、市と事業者グループは協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 3 前 2 項において、市と事業者グループの間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第 29 条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者グループに通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
- 3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を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 30 条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市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 33 条（地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

2 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を徒過した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によ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され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市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 37 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され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市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 40 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 31 条 事業者グループが本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者グループは、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。

第6章 新設住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第32条 事業者グループは、別紙5記載の新設住宅の所有権移転引渡し日までに、市から完工確認書の交付を受けたうえ、市に対し、新設住宅を引渡すものとする。当該引渡しが行なわれた時点をもって新設住宅の所有権は事業者グループから市に移転するものとする。

(地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い)

第33条 市は、地域優良賃貸住宅整備に係る対価は、次の額とする。

地域優良賃貸住宅整備に係る対価

地域優良賃貸住宅整備費 金●円（消費税、地方消費税相当額を含む。）

- 2 市は前項の地域優良賃貸住宅整備費を、別紙5記載の新設住宅の着工日を基準とし、別紙6記載の物価変動率で調整することができる。
- 3 市は、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40日以内に事業者グループに支払うものとする。
- 4 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。

(遅延損害金)

第34条 新設住宅の所有権移転・引渡し、市の事由又は入居者の事由により別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、事業者グループに対して当該遅延に伴い事業者グループが負担した合理的な増加費用に相当する額を、第33条（地域優良賃貸住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

- 2 新設住宅の所有権移転・引渡し、事業者グループの事由により別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者グループは市に対して、地域優良賃貸住宅整備に係る対価につき遅延日数に応じて小松市財務規則第132条第2項に定める割合（現行年利3%であり、改定が行なわれた場合には改定後の割合）で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 3 不可抗力により新設住宅の市への所有権移転・引渡し、別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い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、事業者グループは地域優良賃貸住宅整備費の1%に至るまでの分を負担し、市はその余を負担する。

(契約不適合責任)

第35条 市は、新設住宅の種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、事業者グループに対し、新設住宅の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求し、又は追完に代え若しくは追完とともに損害賠償の請求をすることができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、市は履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、事業者グループは、市に不相当な負担を課するものでないときは、市が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 3 第1項の場合において、市が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、市は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
 - 一 履行の追完が不能であるとき。
 - 二 事業者グループが履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - 三 目的物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、事業者グループが履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - 四 前三号に掲げる場合のほか、市がこの項の規定による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。
- 4 事業者グループは、第1項本文に定める履行の追完を完了したときは、市による設計図書の通り履行の追完が完成していることの検査を受けなければならない。
- 5 市は、引渡された新設住宅に関し、第32条の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から2年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。
- 6 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、市が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、事業者グループは、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 7 前二項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、市の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 8 市が第5項又は第6項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第11項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を事業者に通知した場合において、市が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 9 市は、第5項又は第6項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 10 第5項から第9項の規定は、契約不適合が事業者グループの故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する選定事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 11 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 12 市は、目的物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第5項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者グループに通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、事業者グループがその契約不適合があることを知っ

ていたときは、この限りでない。

- 1 3 引渡された目的物の契約不適合が支給材料の性質又は市の指図により生じたものであるときは、市は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、事業者グループがその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。
- 1 4 本契約が、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）第 94 条第 1 項に規定する住宅新築請負契約である場合には、工事目的物のうち住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成 12 年政令第 64 号）第五条に定める部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について請求等を行うことのできる期間は、10 年とする。この場合において、第 5 項乃至前項の規定は適用しない。

第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第36条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又は事業者グループは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に市は当該義務に対応する対価支払義務の履行を拒むことができるものとする。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37条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに新設住宅の設計、本件工事、別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日、地域優良賃貸住宅整備に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。なお、合理的な期間、協議を行ってもなお協議が調わない場合、市が本契約の変更内容を定め、事業者グループはこれに従うものとする。

2 本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち地域優良賃貸住宅整備業務に関し、事業者グループ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、地域優良賃貸住宅整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額については上記損害等を含めないものとする。

(不可抗力による解除)

第38条 本契約の締結後、不可抗力により地域優良賃貸住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 第1項により本契約が解除される場合において、地域優良賃貸住宅整備業務で第32条による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、事業者グループがすでに履行した地域優良賃貸住宅整備業務に相当する対価建設中の新設住宅の出来形に相当する分を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。この場合、市又は事業者グループに生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

3 第1項により本契約が解除される場合、余剰地活用業務については次のとおりとする。

(1) 余剰地活用業務については継続履行が可能な場合には第1項による解除の効果は

余剰地活用業務には及ばず本契約は余剰地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。

(2) 余剰地活用業務についても継続履行が不能な場合には第1項による解除の効果は余剰地活用業務にも及び、本契約は終了する。

4 市から余剰地活用企業への余剰地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、余剰地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、市又は事業者グループに生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

5 余剰地の市から余剰地活用企業への引渡し後、宅地分譲開発が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による危険は事業者グループが負担するものとし、本契約を解除することはできない。

(法令変更)

第39条 市又は事業者グループは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又は事業者グループは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に市は当該義務に対応する対価支払義務の履行を拒むことができるものとする。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40条 市及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに新設住宅の設計、本件工事、別紙5記載の新設住宅の所有権移転・引渡し日、地域優良賃貸住宅整備に係る対価等につき、本契約の変更を行う。なお、合理的な期間、協議を行ってもなお協議が調わない場合、市が本契約の変更内容を定め、事業者グループはこれに従うものとする。

2 本契約の締結後に行われた法令変更により事業者グループに追加費用が生じる場合で、本事業のうち地域優良賃貸住宅整備業務に直接関係する法令の変更の場合は市が、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。

(法令変更による解除)

第41条 本契約の締結後に行われた法令変更により、地域優良賃貸住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、市は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第38条(不可抗力による解除)

第2項から第4項までを準用する。

- 3 法令変更により余剰地活用業務の継続が不能となった場合については、第38条（不可抗力による解除）第5を準用する。

第8章 余剰地の所有権移転等

(売買)

第42条 市は余剰地活用企業に対し、次条の余剰地の対価をもって余剰地を譲り渡し、余剰地活用企業はこれを譲り受ける。

2 次条の余剰地の対価納入を受けた場合、市は別紙5記載の余剰地の所有権移転・引渡し日までに、余剰地を事業者グループの指定により余剰地活用企業に現状有姿にて引渡すものとする。

(余剰地の対価)

第43条 余剰地の対価を金 ●円、面積 ●㎡とする。なお、余剰地面積が変更となるような事態が発生した場合、変更した面積が確定した時点で余剰地の対価 金 ●円、面積 ●㎡で除算し、変更された面積を掛け算することにより、対価の変更、精算を実施する。

2 事業者グループは連帯して、市に対し、本契約の効力発生時までに、前項に規定した対価の10%に相当する金員を、契約保証金として市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。

3 事業者グループは連帯して、市に対し、第1項に規定した対価から前項で支払った契約保証金を控除した額を別紙5記載の余剰地活用業務開始日までに、市の発行する納入通知書により、一括して市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付するものとする。前項の契約保証金は対価の一部に充当するものとする。

(所有権の移転)

第44条 余剰地（公共施設等及びその敷地を除く。）は、次の各号を条件として、当該条件が全て成就した場合、市が余剰地活用企業に引き渡すものとし、当該引渡し時にその所有権が市から余剰地活用企業に移転するものとする。

- (1) 事業者グループが前条の規定に従って余剰地の対価を納付していること
- (2) 新設住宅建設を本契約に基づき市に引渡し、所有権を移転していること、及びその他の本件整備が完了していること
- (3) 公共施設等の整備を完成のうえ、市に無償で引き渡したこと
- (4) 市と協議のうえ、事業者グループの費用負担にて地域優良賃貸住宅用地及び公共施設等又はその敷地並びに余剰地に分割する分合筆登記手続きに必要な事務手続を行い当該登記が完了したこと

(所有権の移転等の登記)

第45条 市と余剰地活用企業とは、前条の規定により余剰地の所有権が移転した日をもって、当日付けで事業者グループの費用で、その所有権移転の登記及び第50条（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を申請するものとし、当該申請に必要な事務手続は事業者グループが行うものとし、市は必要な協力を行うものとする。

(余剰地に関する契約不適合責任)

第 46 条 余剰地活用企業は、市から余剰地活用企業に引き渡された余剰地が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものであるときは、余剰地活用企業は市に対し、余剰地の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、市は、余剰地活用企業に不相当な負担を課するものでないときは、余剰地活用企業が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が余剰地活用企業の責めに帰すべき事由によるものであるときは、余剰地活用企業は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

3 第 1 項本文に規定する場合において、余剰地活用企業が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

4 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、余剰地活用企業は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 市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を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、市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、余剰地活用企業が前項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。

5 第 3 項の不適合が余剰地活用企業の責めに帰すべき事由によるものであるときは、余剰地活用企業は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

6 第 1 項乃至第 5 項の規定は、余剰地活用企業の市に対する損害賠償の請求並びに事業者の市に対する本契約に基づく解除権の行使を妨げない。

7 市が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない余剰地を余剰地活用企業に引き渡した場合において、余剰地活用企業がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を市に通知しないときは、余剰地活用企業は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、市が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(余剰地の整備等)

第 47 条 事業者グループは、余剰地を本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また商品企画の変更により修正する場合は、市と事業者グループで協議する。

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

3 余剰地活用企業は、余剰地について市の第 50 条に基づく買い戻し特約の登記が完了するまでは、余剰地につき地上権、質権、賃借権その他の使用及び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、宅地の完成前においても、市が完成されると認められた場合は、市の承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことができる。

4 余剰地活用企業は、第 50 条（買戻し特約）第 4 項の買戻し特約の解除前に、余剰地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、市の承諾を得なければならない。

5 事業者グループは、本条各項に違反した場合、市に対し、第 43 条（余剰地の対価）第 1 項に定める余剰地の対価の 20%を違約金として支払わなければならない。

（指定用途の変更）

第 48 条 事業者グループは、宅地の完成前に、余剰地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第 1 項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め市の書面による承諾を得なければならない。

（実地調査等）

第 49 条 市は、事業者グループの第 47 条（余剰地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、本契約締結の日から民間施設等の完成までの間、随時に実地調査を行うことができる。

2 事業者グループは、市が必要と認めて請求したときは、その所有、利用等の事実を証する資料を添えて余剰地の利用状況を市に報告しなければならない。

3 事業者グループは、正当な理由なく、第 1 項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

（買戻し特約）

第 50 条 市は、事業者グループが第 56 条（市による契約解除）第 1 項又は第 2 項に定める事由のいずれかに該当する場合には、市は同条に基づいて本契約を解除して余剰地を余剰地活用企業から第 43 条（余剰地の対価）第 1 項に定める余剰地の対価をもって買い戻すことができるものとする。この場合、事業者グループは、宅地分譲開発に着手していた場合は、それらを撤去し余剰地を原状に回復したうえで、市に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者グループは、市に対し、自ら負担した本契約の費用や余剰地の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができないものとする。ただし、解除前に事業者グループが第 15 条で定める解体・撤去業務の全部又は一部を行った場合には、市は事業者グループに対して当該業務に相当する対価を支払うものとする。

2 前項の場合、市は、予め第 43 条（余剰地の対価）第 1 項に定める余剰地の対価から第 47 条（余剰地の整備等）第 5 項に定める違約金及び第 51 条（損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができる。

3 市と余剰地活用企業は、所有権移転登記と同時に、余剰地について、本条に規定する市の買戻しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は市から余剰地活用企業への所有権移転登記をした日から 5 年間とする。

4 市は、都市計画法の第 36 条に基づく、開発許可の検査済証を余剰地活用企業が交付された後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続の許可を行うものとする。買戻しの特約の抹消登記

手続は事業者グループと市が申請する。

5 前2項の登記手続に要する費用は事業者グループの負担とする。

(損害賠償)

第51条 市が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合、事業者グループが市に損害を与えたときは、第47条(余剰地の整備等)第5項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、市が被った損害から第47条(余剰地の整備等)第5項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

2 事業者グループは、市が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第56条(市による契約解除)の規定に従って余剰地についての所有権移転契約部分について解除をしたときは、第42条(売買)の規定に従って余剰地活用企業が余剰地の所有権移転・引渡し日から前条第1項に規定する義務を完全に履行して余剰地を市に返還する日までの期間に応じて余剰地の対価に年利7.5パーセントの割合により計算(1年を365日として日割り計算)した使用料相当額を損害金として市に支払わなければならない。

(公租公課)

第52条 余剰地に対する公租公課については、所有権移転後は、余剰地活用企業において一切を負担するものとする。

(変更等承諾手続)

第53条 余剰地活用企業は、本契約の定めるところにより市の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、市に申請し、市の承諾を得なければならない。

2 前項の規定による余剰地活用企業の申請に対する市の承諾は、書面によるものとする。

第9章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第54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、新設住宅の所有権移転に係る一切の手續が完了し、余剰地上に整備される宅地分譲開発が完了し、第50条(買戻し特約)第4項に従って余剰地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手續が完了し、かつ、入居者募集支援業務期間(新設住宅の所有権引渡し後5か年)が終了するまでとする。

(市による任意解除)

1. 第55条 市は、事業者グループに対して、90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。ただし、地域優良賃貸住宅整備業務又は余剰地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第59条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される。)

(市による契約解除)

第56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、地域優良賃貸住宅整備業務又は余剰地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第59条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される。)

(1) その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。

(2) その責めに帰すべき事由により別紙5記載のそれぞれの新設住宅の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に新設住宅が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

(3) その責めに帰すべき事由により新設住宅の工事が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. 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、地域優良賃貸住宅整備業務又は余剰地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第59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) 市の承諾なく地域優良賃貸住宅整備用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益し

たとき又は地域優良賃貸住宅整備用地の形質を変更したとき。

(3) 事業者グループが第47条(余剰地の整備等)の規定に違反したとき。

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

3 市は、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、本契約を解除することができる。ただし、地域優良賃貸住宅整備業務又は余剰地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第59条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される。)

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

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

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

(4) 刑法(明治40年法律第45号)第96条の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、本件契約を解除することができる。ただし、地域優良賃貸住宅整備業務又は余剰地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第59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」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設住宅の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を解除後も有し、これにつき事業者グループは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者グループないしは事業者グループの構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 6 市は、事業者グループに本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により市が地域優良賃貸住宅整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、市は遡及的に地域優良賃貸住宅整備に係る対価支払い義務を免れる。但し、解除前に事業者グループが第15条で定める解体・撤去業務の全部又は一部を行った場合には、市は事業者グループに対して当該業務に相当する対価を支払うものとする。
- 8 本条により地域優良賃貸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、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、速やかに地域優良賃貸住宅整備用地を市による引渡し時の原状に回復して市に返還しなければならない。また併せて事業者グループは市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利2.5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算）を付して直ちに市に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、市が解除後、建設中の新設住宅の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 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。
- 11 前項の場合には、市は、その出来形に相当する金額を事業者グループに対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。当該支払方法については、事業者グループと協議の上、市が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。なお、当該支払いにおいて市は事業者に対して別途損害賠償請求権その他の金銭債権を有する場合には、対等額で相殺することができる。
- 12 前項の場合、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提

出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

13 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第20条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。

14 前項の場合において、事業者グループが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者グループは、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者グループによる契約解除）

第57条 事業者グループは、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者グループは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、余剰地の所有権移転に関する部分については、余剰地の対価の支払後においては解除することはできない。

（契約解除に際しての措置）

第58条 第55条（市による任意解除）又は第57条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合、市は、事業者グループがすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループは市に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合、建設中の新設住宅の出来形の所有権は市に移転するものとする。

3 第1項の対価全額の支払いを受けた場合、事業者グループは、市に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 事業者グループは、第55条（市による任意解除）又は第57条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第20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59条 事業者グループは、第56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、地域優良賃貸住宅整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被っ

た損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、かかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。

2 第 55 条（市による任意解除）又は第 57 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60条 事業者グループは、地域優良賃貸住宅整備業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第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) 事業者グループが保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結すること。
- (3) 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第59条（契約解除に伴う損害賠償）第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。
- (4) 国債又は地方債の10分の8に相当する金額の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。
- (5) 特別の法律による法人の発行する債券 額面又は登録金額（発行価額が額面又は登録金額と異なるときは、発行価額）の10分の8に相当する金額の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。
- (6) 金融機関の引受け、保証又は裏書のある手形、手形金額又は保証金額（当該手形の満期の日が当該入札保証金を納付すべき日の翌日以後の日であるときは、当該入札保証金を納付すべき日の翌日から満期の日までの期間に応じて当該手形金額を一般市場における手形の割引率により割り引いた金額又は当該割り引いた金額のうち保証する金額に应ずる額）の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。
- (7) 金融機関の保証する小切手、保証する金額の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。
- (8) 出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第5条の規定に基づき登録を受けた保証事業会社の保証 保証する金額を付すこと。

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、地域優良賃貸住宅整備期間中は、地域優良賃貸住宅整備に係る対価の10%以上とし、有効期間は、本契約締結の日から別紙5記載の新設住宅所有権移転・引渡し日までとする。

3 第1項の規定により、事業者グループが同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したとき

- は、契約保証金の納付を免除し、同項第4号、第5号、第6号、第7号又は第8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する。
- 4 地域優良賃貸住宅整備に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の地域優良賃貸住宅整備に係る対価の10%に達するまでは、市は、保証の額の増額を請求することができ、事業者グループは、保証の額の減額を請求することができる。

第11章 雑 則

(協議)

第 61 条 市及び事業者グループは、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第 62 条 事業者グループは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、事業者グループが当該指示の不適当なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第 63 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 64 条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、小松市財務規則第 132 条第 2 項に定める割合（現行年利 3 % であり、改定がなされた場合には改定後の割合）で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第 65 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、融資金融機関、本契約の履行に際して契約を交わした弁護士及びコンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 市及び事業者グループは、自己の代理人契約を交わした弁護士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 66 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、小松市情報公開及び個人情報保護に関する条例を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第 67 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（以下本条で「通知等」という。）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。

- 3 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。
- 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、市及び事業者グループ間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第 68 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 69 条 本契約に関する紛争は、金沢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 70 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

- 別紙 1 事業者グループ提案書
- 別紙 2 事業者グループが実施する事業範囲
- 別紙 3 事業用地
- 別紙 4 新設住宅の付帯施設等
- 別紙 5 事業日程
- 別紙 6 物価変動率による調整
- 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
- 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
- 別紙 9 付保すべき保険の内容
- 別紙 10 完工時の確認事項
- 別紙 11 竣工図書

別紙1 事業者グループ提案書

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

名 称	様式
提案書（事業提案）提出書	19
提案書（事業提案）表紙	20
全体計画に関する提案書	
地域優良賃貸住宅と余剰地の相互の配慮及び景観等への配慮に関する提案	21
近隣への配慮に関する提案	22
新設住宅に関する提案書	
新設住宅に関する提案	23
余剰地に関する提案書	
余剰地に関する提案	24
事業実施体制に関する提案書	
事業実施体制及び入居者募集支援等に関する提案	25
資金調達計画	26
総合評価に関する提案書	
総合評価に関する提案	27
その他	
建築計画概要書	28
新設住宅面積表	29
公営住宅等整備基準適合チェックリスト	30-1
地域優良賃貸住宅整備基準適合チェックリスト	30-2
事業工程表とその解説	31
事業提案書の概要（公表用）	
事業提案書の概要（公表用）表紙	32
事業提案書の概要（公表用）その 1	33
事業提案書の概要（公表用）その 2	34
設計図書	
コンセプト及び土地利用計画図	35-1
外観透視図（鳥瞰）	35-2
外観透視図（目線）	35-3
全体配置図	35-4
断面図（事業用地敷地全体）	35-5
立面図（事業用地敷地全体）	35-6
工事計画図	35-7
新設住宅配置図	35-8
新設住宅平面図	34-9

新設住宅立面図	34-10
新設住宅仕上表	34-11
宅地分譲開発計画図	34-12

別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

(1) 事業計画に関すること

- ・新設住宅及び宅地分譲開発に関する事業計画の策定

(2) 地域優良賃貸住宅整備業務に関すること、以下の業務を行う

- ・事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- ・設計（基本設計、実施設計）
- ・必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・事業用地上に存する既存住宅等の解体・撤去工事（事業地内のガス管等各種設備等の撤去を含む）
- ・敷地造成工事
- ・新設住宅の建設工事（付帯施設・屋外工作物その他外構工事、雨水調整池・敷地造成工事を含む）
- ・工事監理
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・新設住宅性能評価の取得
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・事後調査（周辺家屋調査等）
- ・事後対策（周辺家屋対策、電波障害対策工事等）
- ・新設住宅の所有権の移転
- ・地元説明等近隣対策
- ・社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援
- ・新設住宅への入居者募集の支援業務（所有権移転後5か年間、ただし、支援業務への対価の支払いは発生しないものとする。）
- ・住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保保険加入
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 余剰地活用業務に関すること

- ・余剰地の市からの売買による取得
- ・余剰地における宅地分譲開発
- ・公共施設等を入札説明書等及び事業者グループ提案書に基づき整備のうえ、市に無償で引き渡し、当該施設等の所有権が整備完成時点で市に帰属しない場合、当該所有権を市に移転すること。

別紙3 事業用地

所在地：小松市本江町へ52番地（別紙記載のとおり）

都市計画区域等：都市計画区域内 市街化調整区域

建ぺい率：60%

容積率：200%

敷地面積：2,712 m²

- ・事業用地 : 本江町市営住宅用地
- ・地域優良賃貸住宅事業用地 : 事業者提案による
- ・余剰地 : 事業者提案による



- ・事業用地を地域優良賃貸住宅整備用地と民間による宅地分譲開発用地としての余剰地に分割する。
（余剰地の区域については、PFI事業者自らの提案により設定、要求水準書に定めている余剰地面積以上の区域を余剰地区域とし、宅地分譲開発を行うものとする。）
- ・地域優良賃貸住宅整備用地はPFI事業者による地域優良賃貸住宅建設を実施する。（完成後市が買取）。
- ・余剰地はPFI事業者による宅地分譲開発を実施する。（隣接民有地に配慮した計画とする。）
- ・本事業地に隣接している民有地について配慮した整備計画とする。
- ・余剰地及び地域優良賃貸住宅整備用地にある全ての既存市営住宅等はPFI事業者による解体を実施する。
- ・事業用地全体（地域優良賃貸住宅整備用地＋宅地分譲開発用地）にたいしての雨水調整池を整備するものとし、約52m³の雨水調整容量のあるものとする。
- ・雨水調整池整備区域は、地域優良賃貸住宅整備用地とする

別紙4 新設住宅の付帯施設等

【事業者提案に応じて、具体的に特定】

- ・自動車駐車スペース
- ・植栽
- ・屋外物置
- ・屋根付き自転車置場

別紙5 事業日程

- ・特定事業契約の仮契約締結の日 : 令和7年3月下旬
- ・特定事業契約の本契約としての効力発生日 : 議会承認の日
- ・既存住宅の解体・撤去期間 : 令和7年7月1日～令和7年9月30日
- ・新設住宅の設計期間 : 令和7年7月1日～令和7年9月30日
- ・新設住宅建設工事期間 : 令和7年10月1日～令和8年7月31日
- ・新設住宅の所有権移転・引渡し日 : 令和8年7月31日
- ・余剰地活用業務開始日 : 令和8年8月1日
- ・余剰地の所有権移転・引渡し日 : 第44条に定めるときに余剰地活用企業に移転・引渡しするものとする。

別紙6 物価変動率による調整

地域優良賃貸住宅整備費

①対象となる価格

地域優良賃貸住宅の整備費（いずれも消費税相当額を除く）

ただし、物価変動率※1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を、市、事業者グループどちらかから、協議の申し入れを行なうことにより、見直すことができる。

※1：物価変動率 = $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{（別紙5記載の新設住宅建設工事着手時に公表されている建設工事費デフレーター※2）}}{\text{（令和6年12月（入札時）に公表されている建設工事費デフレーター）}}$$

※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）」ただし、建設工事費デフレーターが実態にそぐわない場合は、市、事業者グループの協議により、他の基準を用いることができる。

②計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

$$\text{所有権移転時の整備費等} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{所有権移転時の整備費等} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

別紙7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

表紙

目次

付近見取図

土地利用現況及び周辺現況図

設計主旨

配置計画図

日影図

平面図

断面図

立面図

各伏図

植栽計画図

構造計画図

給排水計画図

ガス供給計画図

電気・電話設備計画図

工事計画図

鳥瞰パース

工事費仕分け図

別紙8 事業者グループが実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

〈建築主体工事〉

表紙

図面リスト

附近見取図

配置図

特記仕様書

平面図

立面図

断面図

仕上表

建具表

各伏図

矩計図

各詳細図

展開図

構造図

外構図（計画図、詳細図）

面積表

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

構造計画書

数量計算書

確認通知書

許可、認定、承認書

打合わせ記録書

〈電気設備工事〉

表紙

図面リスト

配置図

特記仕様書

機器リスト

系統図

配線図

平面図

詳細図

器具リスト

分電盤リスト

姿図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

計算書

打合わせ記録書

〈機械設備工事〉

表紙

図面リスト

配置図

特記仕様書

機器リスト

系統図

平面図

器具リスト

姿図

配管図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

計算書

打合わせ記録書

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（ただし、既存住宅の解体を除く。）

④保険の期間：工事開始予定日を始期とし、新設住宅の所有権移転・引渡し日を終期とする。（ただし、既存住宅の解体期間を除く。）

⑤保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。（ただし、既存住宅の解体費を除く。）

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、新設住宅の所有権移転・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。

(3) 住宅瑕疵担保履行法による瑕疵担保責任保険

※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 完工工事の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績、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
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	ドア、新聞受、建具等	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
	洋室	建具、長押、スリプ、吊ホルト、カーテンレール等	
	DK	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		
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	材料の品質、規格の確認、工法及び仕上りの確認
	外構	排水施設、境界杭等	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
	駐車場スペース等	排水施設、	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないものも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、設計図書と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、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。

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、末端処理、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、バンドホルの仕上、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、末端処理、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
弱電設備公示（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設箇所の表示の有無
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

備考：この基準に記載されていないものも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、これらの機器を総合した試験を行い、設計図書と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、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- (5) 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、梁等貫通か所の施工状況
 - 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 給排水消火栓管等への有効な凍結及び結露防止措置状況

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・雑排水系統の区分及び通水の確認、排水柵と接続排水管の関係及び勾配・材質・泥溜・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
合併浄化槽設備工事	各機器の取付、作動状況の適否

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、

備考：この基準に記載されていないものも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 竣工図書

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成図書（竣工図書）
17. 完成写真引渡し書
18. 完成図書の電子データ（CD-ROM）
19. 完成写真
20. 完成写真の電子データ（CD-ROM）
21. 建築主の要求による登記に関する書類
22. 確認通知書
23. 建築基準法第 18 条第 18 項による検査済証
24. 設計住宅性能評価書
25. 建設住宅性能評価書
26. 建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書
27. その他市が必要とする図書等

※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。