

## 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業 仮契約書（案）

富山市（以下「市」という。）と【●●●●】（以下、「事業者」という。）は、各々対等な立場における合意に基づいて、本契約書の条件及び公営住宅月岡団地第3期街区建替事業事業契約約款（以下「約款」という。）の定めるところにより、公正な事業契約を締結するものとする。

（総則）

第1条 市及び事業者双方は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（契約の概要）

第2条 この契約の要項は、次のとおりとする。

- （1）事業名 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業
- （2）事業場所 富山県富山市月見町5丁目15番地
- （3）事業期間 契約締結日から本施設（約款第5条にて定義）引渡し日まで  
（引渡し予定日：平成32年10月15日）
- （4）契約代金額 金【〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇】円  
（うち、取引に係る消費税及び地方消費税相当額  
金【〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇】円）  
ただし、上記金額に、約款に定める方法による物価変動による増減額並びに当該額に係る消費税及び地方消費税相当額による増減額を加算した額とし、その内訳金額は約款に定めるところによる。
- （5）支払い方法 約款第41条の定めるところによる。
- （6）契約保証金 金【〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇】円  
ただし、具体的な納付時期、代替納付等の詳細については、約款第34条に定めるところによる。

（仮契約の効力）

第3条 この契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第12条の規定により、富山市議会で議決されたときに本契約になるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、市及び事業者記名押印の上各々1部を保有する。

平成 30 年 11 月 15 日

市

富山県富山市新桜町 7 番 38 号

富山市長 森 雅 志 印

事業者

(住所)

(事業者名)

(代表者名)

印

# **公営住宅月岡団地第3期街区建替事業**

## **事業契約約款(案)**

## 目 次

第1章	用語の定義.....	5
第2章	総則.....	5
第3章	本事業の概要.....	6
第4章	本施設の設計.....	8
第5章	建設・工事監理.....	11
第1節	総則.....	11
第2節	工期の変更等.....	14
第3節	本施設の完成等.....	15
第4節	損害の発生等.....	16
第5節	設計及び建設・工事監理業務の契約保証.....	16
第6節	本施設の引渡し等.....	17
第6章	サービスの対価の支払い.....	19
第7章	事業者の経営状況の報告等.....	20
第8章	契約期間及び契約の終了.....	21
第9章	法令変更.....	24
第10章	公租公課.....	25
第11章	不可抗力.....	26
第12章	関係者協議会.....	27
第13章	その他.....	28
別紙 1	用語の定義（第1章関係）.....	31
別紙 2	建設期間中の保険（第35条関係）.....	33
別紙 3	サービスの対価の支払方法（第41条関係）.....	34
別紙 4	サービスの対価の改定方法（第44条関係）.....	35

## 第1章 用語の定義

(用語の定義)

第1条 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業事業契約約款における用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙1に記載する「用語の定義」において定めるところによる。

## 第2章 総則

(総則)

第2条 本契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

2 市及び事業者は、事業契約書等に基づき、入札説明書等、要求水準書等、事業者提案及び設計図書等に従い、日本国の法令等を遵守し、本契約を履行しなければならない。

(公共性及び事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が公共施設の整備事業として、公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たり、その趣旨を尊重するものとする。

2 市及び事業者は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施に当たり、その趣旨を尊重するものとする。

(契約関係書類の適用関係)

第4条 契約関係書類の記載内容に矛盾又は相違がある場合は、事業契約書等、要求水準書等、入札説明書等、事業者提案及び設計図書等の順に優先して適用されるものとする。

2 契約関係書類に疑義が生じた場合は、市及び事業者の間において協議の上、その記載内容に関する事項を決定するものとする。

3 事業者提案及び要求水準書等の内容に差異がある場合は、事業者提案に記載された提案内容が要求水準書等に記載された要求水準を上回るときに限り、事業者提案が優先して適用されるものとする。

### 第3章 本事業の概要

#### (本事業の概要・事業範囲)

第5条 本事業は、要求水準書に示すとおり、公営住宅月岡団地第3期街区において、公営住宅40戸、付帯施設及び外構（以下、これらを総称して「本施設」という。）を対象とする設計業務、建設・工事監理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する。

- 2 本施設は、本契約に定めるところにより、事業者から市に引き渡すものとする。
- 3 本事業は、契約関係書類に従い、事業者が適正かつ確実に実施するものとし、市は事業者による本事業の適正かつ確実な実施を確保するための措置を執るものとする。
- 4 市は、本契約の定めに従い、事業者に対し、事業者が事業期間にわたり実施する業務に関して事業者から提供されるサービスについての対価（以下、「サービスの対価」という。）と、当該サービスの対価に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を加えた額を支払うものとする。

#### (本事業の事業方式)

第6条 本施設は、事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権が市に帰属し、以後、市が所有する。なお、本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第4項に規定する行政財産として位置付けられる。

- 2 事業者は、工事着手日から、本施設の最終引渡し日までの期間、建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、市が所有する事業用地を無償で使用することができる。この場合において、事業者は、建設期間中の事業用地の管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとする。

#### (事業者の資金調達)

第7条 事業者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に必要な一切の費用を負担し、本事業を実施するに当たり必要な資金調達を全て自己の責任において行わなければならない。

#### (事業期間)

第8条 本事業の事業期間等は、次のとおりとする。

事業契約締結	平成30年12月
事業期間	事業契約締結日～本施設の引渡し日
設計・建設期間	事業契約締結日～本施設の引渡し日
本施設の引渡し予定日	平成32年10月15日

(法令等の遵守)

第9条 事業者は、本事業を実施するに当たり、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

## 第4章 本施設の設計

(本施設の設計)

第10条 事業者は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で設計業務を行わなければならない。

(設計の第三者への委託)

第11条 事業者は、事前の市の書面による承諾を得た上で、本施設の設計の全部又は一部を第三者に委託することができる。

- 2 事業者は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約書の写しを速やかに市に提出しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の規定に基づく委託に係る受託者の使用について、全ての責任を負わなければならない。
- 4 第1項の規定に基づく委託に係る受託者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(設計に伴う各種調査)

第12条 事業者は、必要に応じて、契約関係書類に記載された事業場所における測量、地盤調査その他の関係する調査を実施しなければならない。

- 2 事業者は、前項の調査を実施する場合には、調査に着手する前に調査計画書を作成し、市に提出しなければならない。
- 3 事業者は、事前の市への書面による承諾を得た上で、調査業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 4 事業者は、前項の規定に基づく委託を行う場合には、当該委託の内容が確認できる契約書の写しを速やかに市に提出しなければならない。
- 5 事業者は、第3項の規定に基づく委託に係る受託者の使用について、全ての責任を負わなければならない。
- 6 第3項の規定に基づく委託に係る受託者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 7 事業者は、調査業務及び調査結果に係る一切の責任及び費用を負担しなければならない。
- 8 事業者の事前調査の誤り又は過失に起因して市又は事業者に生じた損害、損失又は費用は、事業者が負担するものとする。



(設計に係る許認可及び届出)

第13条 事業者は、本施設の設計に関する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を自己の責任及び費用において行わなければならない。

2 市は、事業者からの要請があった場合、事業者の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(設計に対する市のモニタリング)

第14条 事業者は、本施設の設計の進捗状況に関して、月に1回市に対して報告を行うものとする。

2 市は、適正かつ確実な整備を確保するため、随時、本施設の設計図書等の閲覧等の確認及び業務実施状況の報告を要求することができるものとし、事業者は、市からのその要求に対し最大限協力するものとする。

3 前2項に規定する報告等の結果、事業者による本施設の設計が、契約関係書類を満たしていないものと認められる場合、市は、事業者に対してその是正を求めることができるものとする。事業者は、その要求について疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができるものとする。

4 市は、前3項に規定する報告等の実施を理由として、本施設の設計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15条 市は、必要があると認める場合、事業者に対して書面により設計変更を要求することができるものとする。

2 事業者は、当該設計変更要求を受領した場合、速やかにその内容を検討し、市に対し検討結果を通知しなければならない。

3 事業者は、市からの設計変更要求の内容に疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができるものとする。

4 事業者は、市が提示した要求水準書等の内容の変更を伴う設計変更は行うことができないものとする。ただし、特に合理的な理由があり、かつ、事前の市の書面による承諾がある場合は、この限りでない。

5 前4項の場合の設計変更の費用及び変更による追加的費用は、当該設計変更が、市が提供した情報又は資料の誤り若しくは市の提示条件又は指示の不備・変更による場合等、市の責めに帰すべき事由に基づく場合には、市が負担し、事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、事業者が負担する。ただし、当該設計変更が不可抗力又は法令変更に基づく場合は、市が負担する。

6 設計変更により本施設の設計及び建設・工事監理業務に係る費用が減少する場合には、市及び事業者は、協議により合理的な範囲内で当該費用の減少分をサービスの対価から減額するものとする。

7 市が第1項に基づき設計変更を要求したこと又は第4項の書面による承諾をしたことのいずれを理由としても、事業者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、市が、設計及び建設・工事監理業務について、責任を負担するものではない。

(設計図書等についての責任)

第16条 事業者は、設計変更がなされたか否かを問わず、設計図書等の瑕疵等により生じた前条に規定する以外の増加費用及び損害賠償について責任を負うものとする。ただし、市の責めに帰すべき事由による場合及び不可抗力又は法令変更による場合は、市の負担とする。

2 前条及び前項により市が負担すべき増加費用等の支払時期及び支払方法は、当該費用等の金額の確定後に予算措置等必要な手続を経ることを前提として、市及び事業者の協議により決定するものとする。

(設計の完了)

第17条 事業者は、本施設の設計の完了後、速やかに設計図書等を市に提出しなければならない。また、市は、必要があると認める場合、事業者に説明を求めることができるものとし、事業者は、市からのその要求に対し最大限協力するものとする。

2 市は、前項に基づき提出された設計図書等について、他の契約関係書類との間に不一致又は矛盾があると認めるときは、速やかに事業者に通知するものとする。

3 事業者は、前項の通知を受領した場合、自己の費用で速やかに当該不一致又は矛盾を是正するための措置を執り、市の確認を得なければならない。ただし、市の責めに帰すべき事由、法令変更又は不可抗力に起因する場合は、市の負担とする。また、事業者は、前項の通知の内容について疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができる。

4 市が第1項に基づき設計図書等を受領したこと、第2項の通知をしないこと又は前項の確認をしたことのいずれを理由としても、事業者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、市が、設計及び建設・工事監理業務について、責任を負担するものではない。

## 第5章 建設・工事監理

### 第1節 総則

(建設・工事監理)

第18条 事業者は、契約関係書類に従い、建設・工事監理業務を行わなければならない。

2 施工方法その他本施設の完成のために必要な一切の手段は、事業者が、自己の責任で決定するものとする。

3 事業者は、市から本施設の建設工事に係る建設着手の許可通知を受けた後、遅滞なく建設工事に着手しなければならない。

(建設の第三者への発注)

第19条 事業者は、事前の市の書面による承諾を得た上で、本施設の建設業務の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。この場合において、当該第三者（以下「請負人」という。）が他の者に、請負人が請け負った建設業務の一部を請け負わせるときは、事業者は、市に対し当該他の者（以下「下請負人」という。）の名称その他の情報を事前に通知しなければならない。

2 事業者は、前項の規定に基づく請負契約を行う場合、当該請負契約の内容が確認できる契約書の写しを市に速やかに提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の規定に基づく請負に係る請負人又は下請負人の使用について、全ての責任を負わなければならない。

4 第1項の規定に基づく請負に係る請負人又は下請負人の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

5 第1項から第4項までの規定は、当該第三者がさらに別の第三者に下請負をさせる場合又は第三次以下の下請等がなされる場合にも同様とする。

(工事監理者)

第20条 事業者は、事前の市の書面による承諾を得た上で、本施設の工事監理業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約書の写しを市に速やかに提出しなければならない。

3 事業者は、第1項の規定に基づく委託に係る受託者の使用について、全ての責任を負わなければならない。

4 第1項の規定に基づく委託に係る受託者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 5 事業者は、適切な工事監理者を設置し、氏名その他の必要な事項を書面により市に提出するとともに、要求水準書等に従って工事監理計画書を市に提出しなければならない。
- 6 事業者は、工事監理者に契約関係書類に基づく適切な工事監理を行わせなければならない。
- 7 市は、事業者に対し、随時本施設の建設・工事監理業務についての報告を要求することができる。市が当該報告を要求したときは、事業者は、工事監理者に、市に対する施工の事前説明及び事後報告並びに現場での施工状況の確認等報告を行わせるものとする。
- 8 事業者は、要求水準書等に従って、建設・工事監理業務期間中、毎月開庁日の5日目までに当該月の前月の業務に係る工事進捗状況報告書及び工事監理報告書を市に対して提出しなければならない。

(建設に伴う各種調査)

第21条 事業者は、自己の費用負担により本施設の建設工事のために必要となる各種調査を実施した上で建設工事を実施しなければならない。

- 2 事業者は、前項の各種調査を実施する場合には、調査に着手する前に調査計画書を作成し、市に提出しなければならない。
- 3 事業者は、事前の市への書面による承諾を得た上で、第1項の調査業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 4 事業者は、前項の規定に基づく委託を行う場合、当該委託の内容が確認できる契約書の写しを速やかに市に提出しなければならない。
- 5 事業者は、第3項の規定に基づく委託に係る受託者の使用について、全ての責任を負わなければならない。
- 6 第3項の規定に基づく委託に係る受託者の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 7 事業者は、調査業務及び調査結果に係る一切の責任を負担しなければならない。
- 8 事業者の各種調査の誤り又は過失に起因して市又は事業者に生じた損害、損失又は費用は、事業者が負担するものとする。

(施工計画書)

第22条 事業者は、詳細工程表を含む施工計画書を本施設の建設工事の着手前で、市及び事業者との協議により定める日までに市に提出しなければならない。事業者は、必要がある場合には、市と協議の上、当該施工計画書の内容を変更することができ、この場合においては、変更後の施工計画書を速やかに市に提出しなければならない。

2 市は、前項に基づき事業者が市に提出した書類が、契約関係書類との間に不一致又は矛盾があると認めた場合、速やかに事業者に書面により通知するものとする。

3 事業者は、前項の規定による通知を受領した場合、速やかに当該不一致又は矛盾を是正するために、当該書類を訂正する等の措置を執り、市の確認を得なければならない。事業者は、前項の通知の内容について疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができる。

4 市が第1項に基づき当該施工計画書を受領したこと、第2項の通知をしないこと又は前項の確認をしたことのいずれを理由としても、事業者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、市が、建設・工事監理業務について、責任を負担するものではない。

5 事業者は、工期中毎月の末日までに、翌月分に係る月間工事工程表を市に提出しなければならない。

(建設に係る許認可及び届出)

第23条 事業者は、本施設の建設・工事監理業務に関する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を自己の費用及び責任において行わなければならない。

2 市は、事業者からの要請があった場合、前項の許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

3 事業者は、市が行わなければならない許認可の取得及び届出のために必要な協力を行うものとする。

(建設工事に伴う近隣対応・対策)

第24条 事業者は、自己の責任及び費用で、騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、必要な近隣対応・対策を実施し、市に事前にその内容及び事後にその結果を報告しなければならない。

2 市は、事業者からの要請がある場合、事業者による近隣対応・対策に対し必要な協力を行うものとする。

(建設・工事監理業務に対する市によるモニタリング)

第25条 市は、事業者が契約関係書類に従い本施設の建設・工事監理業務を実施していることを確認するために、事業者に対し説明を求めることができ、かつ、建設工場の現場において、その進捗状況を立会いの上確認することができるものとする。

2 事業者は、前項に規定する説明及び確認の実施について、市に対して最大限の協力をし、請負人をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わなければならない。

3 前2項に規定する説明等の結果、事業者による建設・工事監理業務が、契約関係書類を満たしていないものと認められる場合、市は、事業者に対してその是正を求めることができるものとする。事業者は、その要求について疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができるものとする。

4 市が前3項に規定する立会い又は確認等を実施したことのいずれを理由としても、事業者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、市が、建設・工事監理業務について、何ら責任を負担するものではない。

## 第2節 工期の変更等

(工期の変更)

第26条 市が事業者に対して工期の変更を請求した場合、市及び事業者は、協議により当該変更の当否を決定するものとする。ただし、当該協議が不調に終わった場合は、市が当該変更の当否を決定するものとし、事業者は、これに従わなければならない。

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、市に対して工期の変更を請求した場合は、市は、原則として、工期の変更を承認し、市及び事業者は、協議により変更内容を決定するものとする。

(工期の変更による費用負担)

第27条 市は、市の責めに帰すべき事由、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期が変更され、本施設の引渡し日が予定日より遅延した場合は、当該工期の変更又は引渡し日の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及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を事業者に支払うものとする。

2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により工期が変更され、本施設の引渡し日が予定日より遅延した場合、当該工期の変更又は引渡し日の遅延に伴い市に発生した合理的な損害額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を市に支払うものとする。

(工事の一時中止)

第28条 市は、必要があると認める場合、事業者に対し本施設の建設・工事監理業務の全部又は一部を一時中止させることができるものとする。

2 市は、前項の場合において、必要があると認めるときは、工期を変更することができる。市は、事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合を除き、建設・工事監理業務の一時中止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及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を事業者に支払うものとする。

### 第3節 本施設の完成等

(事業者による自主完成検査)

第29条 事業者は、要求水準書等に従って自主完成検査を実施しなければならない。

2 事業者は、前項の自主完成検査の日程及び内容をその実施の7日前までに市に対して通知しなければならない。また、市は、この自主完成検査に立ち会うことができるものとする。

3 事業者は、市の立会の有無にかかわらず、市に対して第1項の自主完成検査の結果について、建築基準法第7条第5項に定め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報告しなければならない。

(市による完成検査)

第30条 市は、本施設の引渡しに先立ち、前条に規定する事業者による自主完成検査の結果報告を受けた日から14日以内に完成検査を実施するものとする。

2 市は、事業者が前項の完成検査に合格しない場合、事業者に対し是正等の適切な措置を求めることができるものとする。事業者は、その内容について疑義がある場合、市に対して協議を申し入れることができるものとする。

(完成図書及び完成検査合格通知)

第31条 事業者は、前条の完成検査に合格したときは、完成図書を速やかに市に提出しなければならない。

2 市は、事業者が前条の完成検査に合格し、前項の完成図書を提出した場合、事業者に対し、速やかに完成検査合格通知書を交付するものとする。

3 事業者は、市からの完成検査合格通知書の交付がなければ本施設の引渡しができないものとする。

4 市は、事業者から提出された完成図書を本施設の修繕等のために使用し、かつ、必要な改変を加えることができるものとする。

## 第4節 損害の発生等

(建設・工事監理業務中に第三者に及ぼした損害)

第32条 事業者が本施設の建設・工事監理業務に関し、第三者に損害を及ぼした場合、直ちに市へ報告し、当該損害のうち、事業者の責めに帰すべき事由によるものは、事業者が賠償し、自らの責任及び費用負担で対処しなければならない。

(建設期間中の保険)

第33条 事業者は、本施設の建設期間中、別紙2「建設期間中の保険」に掲げる保険に加入し、又は請負人を同保険に加入させなければならない。

## 第5節 設計及び建設・工事監理業務の契約保証

(設計及び建設・工事監理業務の契約保証金)

第34条 事業者は、本施設の設計及び建設・工事監理業務期間中の履行保証として、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。付された保証が第3号から第5号までのいずれかの場合にあつては、事業者が別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後、若しくは請負人をして別途定める保証又は履行保証保険契約を締結せしめた後、直ちにその保証証券を市に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) 本施設の設計及び建設・工事監理業務に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、若しくは市が確実と認める金融機関又は保証事業会社（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2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証
- (4) 本施設の設計及び建設・工事監理業務に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証
- (5) 本契約による債務の不履行により生ずる損害を<sup>てんほ</sup>填補する履行保証保険契約の締結（ただし、市以外の者を被保険者とする場合は、保険金請求権上に、本事業に関連する市の事業者に対する違約金支払請求権及び損害賠償請求権を被担保権として、市を第一順位とする質権を設定することとする。なお、係る質権設定の費用は、事業者が負担しなければならない。）

2 前項の保証に係る契約保証金の額は、別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」の「設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」のうち、「施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の10分の1以上としなければならない。



- 3 第1項の規定により、事業者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5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ものとする。
- 4 契約金額の変更があった場合には、第1項に規定する保証の額が変更後の別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」の「設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」のうち、「施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の10分の1に達するまで、市は、当該保証の額の増額を請求することができるものとし、事業者は、保証の額の減額を請求することができるものとする。ただし、保証の額の変更に伴う経費は事業者が負担するものとする。
- 5 契約保証金は、本施設の設計及び建設・工事監理業務の履行後、本施設の最終引渡し日以降速やかに還付するものとする。なお、利息等の付与は行わないものとする。

## 第6節 本施設の引渡し等

(本施設の引渡し)

第35条 事業者は、本施設の引渡し日までに、市からの完成検査合格通知書を受領し、事業者未使用のまま、速やかに本施設を市に引き渡さなければならない。

- 2 前項による引渡しにより、事業者が本施設に関して有していた所有権その他一切の権利を市が取得するものとする。

(本施設の引渡しの方法)

第36条 事業者は、市に対し、本施設に一切の制限物権が設定されていない状態で、所有権保存登記手続に必要な書類の交付その他一切に必要な手続を執らなければならない。

- 2 事業者は、市への本施設の引渡しに際して生じる一切の費用を負担しなければならない。

(引渡しの期日の変更)

第37条 市は、市の責めに帰すべき事由、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、本施設の引渡し日が予定日より遅延した場合、当該引渡しの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及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を事業者に支払うものとする。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡し日が予定日より遅延した場合、事業者は、当該引渡し日の遅延に伴い市に発生した合理的な損害額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を市に支払うものとする。

(所有権表示及び保存登記)

第38条 本施設の所有権は、施設の引渡し日に市が取得するものとし、所有権の表示及び保存登記手続は、市が行うものとする。

(サービスの対価の支払い)

第39条 市は、本施設の引渡しを受け、その内容が契約関係書類に適合していることが市により確認されることを条件として、別紙3に規定するサービスの対価を支払うものとする。

(瑕疵担保責任)

第40条 市は、本施設に瑕疵があるときは、事業者に過失があるか否かにかかわらず、事業者に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

2 前項に規定する瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本施設の引渡しの日から2年以内とする。ただし、事業者が当該瑕疵を知っていた場合、又はその瑕疵又は損害が事業者の故意又は重大な過失によって生じた場合、若しくは住宅の品質確保の促進等に関する法律第94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侵入に影響のないものを除く）には、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。

3 市は、本施設が瑕疵により滅失又は毀損した場合、前項に定める期間内であって、かつ、当該滅失又は毀損を市が知ったときから1年以内に、第1項の請求をしなければならない。

4 事業者は、本契約に関し、保険期間を本施設の引渡し日から10年間とする特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく瑕疵担保責任保険に加入し、本施設の引渡しまでに、市に保険付保証明書を提出するものとする。

## 第6章 サービスの対価の支払い

(サービスの対価の支払い)

第41条 市は、事業者が本契約に従い提供するサービスを市が購入する対価として、別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」に従い、事業者に対してサービスの対価を支払うものとする。

2 市によるサービスの対価の構成、支払金額、支払スケジュール及び支払方法は、別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」に定めるとおりとする。

(サービスの対価の変更)

第42条 サービスの対価の改定方法は、別紙4に記載する「サービスの対価の改定方法」のとおりとする。

## 第7章 事業者の経営状況の報告等

(事業者の経営状況に係る報告)

第43条 事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3か月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを市に提出し、市に監査報告を行わなければならない。

(事業者の経営状況に対する市によるモニタリング)

第44条 市は、前条の規定により提出された財務書類による財務状況の確認により、必要があると認められる場合、事業者に対し財務状況の改善を勧告できるものとする。

2 事業者は、前項の規定により勧告がなされた場合、速やかに財務状況改善計画書を市に提出し、その確認を受け、当該改善計画を適切に実行しなければならない。

## 第8章 契約期間及び契約の終了

### (契約期間)

第45条 本契約の有効期間は、本契約締結日から事業期間終了日までとする。ただし、事業期間終了日経過時において未履行である市又は事業者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。

### (期間満了時の取扱い)

第46条 事業者は、本契約終了に当たり、市が本施設の維持管理を行うことができるように、必要な協力を行わなければならない。

### (市による本契約の終了)

第47条 市は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合には、事業者に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させ、又は解除せずに事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

- (1) 事業者が業務開始予定日を経過したにもかかわらず、設計又は建設・工事監理業務に着手せず、市が相当の期間を定めて催告しても着手しないことについて、事業者から市が納得できる程度の合理的な説明がなされないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡し予定日に、本契約に従って本施設の引渡しがなされないとき。ただし、市及び事業者の合意により引渡し予定日が変更された場合は、この限りでない。
- (3) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、特別清算及び今後制定される倒産に関する法律に基づく手続その他これらに類する法的倒産手続について、事業者の取締役会等でその申立てを決議したとき又は事業者の取締役等を含む第三者によってその申立てがなされたとき。
- (4) 事業者が支払不能又は支払停止となったとき。
- (5) 事業者が故意又は過失により、本市に提出する各種書類や報告書等、財務書類、請求書等に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難になったとき。
- (7) 前各号に定めるほか、事業者が本契約に違反し、市が相当の期間を定めて催告しても、その違反の状態が解消されず、かつ、当該違反により本事業の目的が達成できないと認められるとき。

2 本契約が、前項の規定により終了した場合は、市及び事業者は、次の各号に掲げる処理に従うものとする。

- (1) 事業者は、市に対し、別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」の「設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」のうち、「施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の10分の1の違約金を直ちに支払うこと。なお、当該違約金の支払いは、市に生じた損害額が当該違約金の金額を超える場合、その超過分についての市の事業者に対する損害賠償請求を妨げるものではない。
- (2) 市は、出来形部分について、相当する金額により買い取ることができる権利又は事業者に自己の費用で本施設を撤去させる権利のいずれかを行使すること。この場合において、買取代金は、当該価格の決定後一括にて支払うことを原則とするが、市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、市及び事業者の協議により決定するものとする。
- (3) 事業者は、本施設に設置された事業者が所有する機器等について、市が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去すること。

(事業者による本契約の終了)

第48条 事業者は、市が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による催告後180日以内に当該違反を是正しない場合、市に対し書面で通知することにより、本契約の全部を解除して、契約を終了することができるものとする。

2 市及び事業者は、前項の規定により契約を終了した場合、次の各号に掲げる処理に従うものとする。

- (1) 市は、出来形部分がある場合は、本施設の出来形部分を検査の上、相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額で、本施設の出来形部分を買取ること。この場合において、買取代金は、当該価格の決定後一括にて支払うことを原則とするが、市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、市及び事業者の協議により決定するものとする。
- (2) 市は、前号に規定する買取代金のほか、事業者の受託者又は請負人との契約解除により事業者が生じる手数料、違約金、当該買取代金によっては填補<sup>てんほ</sup>されない費用その他の損失のうち市の不履行と相当な因果関係の範囲にある保険により填補<sup>てんほ</sup>されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額を事業者と協議の上、事業者に支払うこと。この場合において、当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、市及び事業者の協議により決定するものとする。
- (3) 事業者は、本施設に設置された事業者が所有する機器等について、市が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去すること。

(市の公益上の事由による契約終了)

第49条 市は、本事業の実施の必要が無くなった場合又は本施設の転用が必要となった場合には、事業者に対し 180 日以上前に書面で通知することにより、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

2 市及び事業者は、本契約が、前項の規定により終了した場合、前条第2項を準用して適切に処理するものとする。

(法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了)

第50条 法令変更又は不可抗力により、本事業の実施の継続が著しく困難若しくは不可能なとき又は本事業の実施に過大な費用を要すると認められる場合で市及び事業者との間の協議が整わないときは、市は、本契約の全部を解除して終了させることができるものとする。

2 前項の規定により本契約の全部が終了する場合には、市及び事業者は、次の各号に掲げる処理に従うものとする。

(1) 市は、出来形部分がある場合には、本施設の出来形部分を検査の上、保険により<sup>てんぽ</sup>填補されるべき金額を控除した相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額で、本施設の出来形部分を買取ること。この場合において、買取代金は、当該価格の決定後一括にて支払うことを原則とするが、市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、市及び事業者の協議により決定するものとする。

(2) 市は、前号に規定する買取代金のほか、事業者の受託者又は請負人との契約解除により事業者が生じる手数料、違約金、当該買取代金によっては<sup>てんぽ</sup>填補されず、かつ、事業者に係る逸失利益を含まない費用及び当該額に係る消費税等相当額の合計額のうち、当該法令変更、不可抗力等との相当な因果関係の範囲にある保険により<sup>てんぽ</sup>填補されるべき金額を控除した合理的な金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額について、事業者と協議の上、事業者に支払うこと。この場合において、当該支払いは、当該金額の決定後一括にて支払うことを原則とするが、市の支払いに関する予算措置の必要性等に鑑み、契約解除等における支払条件については、市及び事業者との協議により決定するものとする。

(3) 事業者は、本施設に設置された事業者が所有する機器等について、市が買い取るものを除き、自己の費用で速やかに撤去すること。

## 第9章 法令変更

(法令変更に係る通知の付与)

第51条 事業者は、法令変更により、契約関係書類に従って本事業の建設・工事監理業務を実施できなくなった場合又はその実施に当たり過分の費用を要すると認められる場合、若しくは上記いずれかのおそれがあると認められる場合は、速やかに、当該業務実施に関する支障及び過分の費用等の詳細を、書面により市に対し通知しなければならない。

2 市及び事業者は、前項に規定する通知がなされた時点以降、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合は、履行期日における義務が当該適用法令に違反する限りにおいて、その履行義務を免れるものとする。この場合において、市又は事業者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。

(法令変更に係る協議及び追加費用の負担)

第52条 市は、事業者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに、調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認した上で、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約及び設計図書等の変更並びに必要な追加費用の負担について、事業者と協議するものとする。

2 前項の協議にかかわらず、新設又は改廃された法令の施行の日から30日以内に本契約等の変更及び必要な追加費用の負担についての合意が成立しない場合には、市は、その対応方法を決定し、事業者に通知するものとし、事業者はこれに従わなければならない。

3 前項により市が決定した対応方法による追加費用については、当該法令変更が本事業に直接関連する租税に係る法令以外の法令変更、消費税等に関する法令変更の場合は、市が負担するものとする。



## 第10章 公租公課

(公租公課の負担)

第53条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、  
全て事業者の負担とし、市は、本契約の定めに従いサービスの対価を支払うほか、本  
契約に関連して生じる公租公課を別途負担しないものとする。

## 第11章 不可抗力

(不可抗力に係る通知の付与)

第54条 事業者は、不可抗力により、契約関係書類に従って本事業の建設・工事監理業務を実施できなくなった場合又はその実施に当たり過分の費用を要すると認められる場合、若しくは上記いずれかのおそれがあると認められる場合は、速やかに、当該業務実施に関する支障及び過分の費用等の詳細を、書面により市に対し通知しなければならない。

2 市及び事業者は、不可抗力により履行できなくなった義務を免れるものとする。この場合において、市又は事業者は、相手方に生じる損害を最小限に抑えるよう努力しなければならない。

(不可抗力に係る協議及び追加費用の負担)

第55条 市は、事業者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認した上で、当該状況に対応するために、速やかに本契約及び設計図書等の変更並びに修繕及び必要な追加費用等の負担（以下「対応策等」という。）について、事業者と協議するものとする。

2 前項の協議にかかわらず、協議を開始した日から14日以内に対応策等についての合意が成立しない場合には、市は、対応策等を決定して事業者に通知するものとし、事業者は、これに従わなければならない。

3 前項により市が決定した対応策等の費用負担は次の各号のとおりとする。

(1) 当該費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等により<sup>てんぽ</sup>填補されなかった費用のうち、別紙3に記載する「サービスの対価の支払方法」の「設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」のうち、「施設費」における調査・設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する金額及び当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1相当額に至るまでの費用は、事業者が負担するものとし、残額を市の負担とすること。

(2) 前号の規定にかかわらず、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより当該費用が発生した場合及び事業者が付保義務のある保険の購入又は維持を怠ったことにより当該費用が保険により<sup>てんぽ</sup>填補されない場合は、当該費用全額を事業者が負担しなければならない。

(不可抗力への対応)

第56条 市及び事業者は協力して、前条第1項による対応策等が決定されるまでの間、不可抗力による本事業への影響を早期に除去し、損害を最小限に抑えるよう、適切な対応を行わなければならない。

## 第12章 関係者協議会

### (関係者協議会の設置)

第57条 市及び事業者は、本事業に関する協議を行うために、関係者協議会を設置する。

- 2 市及び事業者は、本契約の締結後、速やかに、関係者協議会の組織及び運営に必要な事項を定めるものとする。
- 3 市は、必要に応じて関係者協議会を招集するものとする。
- 4 事業者は、必要があると判断したときは、市に対し関係者協議会の招集を請求することができる。

### (関係者協議会の構成員)

第58条 関係者協議会は、市及び事業者の代表者各3名程度により構成されるものとする。ただし、市及び事業者は、関係者協議会における協議により、構成員数を変更することができるものとする。

- 2 市及び事業者は、必要に応じて職員、役員、従業員及びその他の者を関係者協議会に出席させることができるものとする。
- 3 市及び事業者が必要と判断した場合には、関係者協議会の構成員は、各自が第三者を関係者協議会に招致し、関係者協議会の意思決定に際して、その第三者の意見を聴取することができるものとする。

## 第13章 その他

(契約上の地位の譲渡等)

第59条 事業者は、事前に市の書面による承諾がある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の処分をしてはならない。ただし、法令等に反しない範囲で、事業者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、市は、合理的な理由なく書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

(株主の制限)

第60条 事業者は、事前の市の書面による承諾がある場合を除き、株式の譲渡を承認してはならず、かつ、株式を第三者に譲渡してはならない。さらに、事業者は事前の市の書面による承諾がある場合を除き、本契約締結日現在の出資者以外の者に対して新株、新株予約権、新株予約権付社債その他事業者の株主構成割合に変更をもたらす可能性のある証券の割り当てを行ってはならず、かつ、事業者の新株引受権を出資者以外の者に対して与えてはならない。

(秘密保持)

第61条 市及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本事業の実施を通じて知り得た情報を第三者に漏らしてはならず、かつ、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市及び事業者が認めた場合、若しくは市又は事業者が、法令等又は監督官庁からの要請に基づき開示する場合は、この限りでない。

(個人情報の取扱)

第62条 事業者は、本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、富山市個人情報保護条例（平成 17 年 4 月 1 日富山市条例第 31 号）を守らなければならない。

(著作権の譲渡等)

第63条 事業者は、成果物（設計図書その他の事業者が本契約又は市の請求により市に提出した一切の書面、写真、映像等をいう。本条において同じ。）又は成果物をもとに事業者が建設した本施設が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作物の権利（著作権法第 27 条及び第 28 条の権利を含む。以下、第 6 条から第 9 条において「著作権等」という。）のうち事業者に帰属するもの（著作権法第 2 章第 2 款に規定する著作者人格権を除く。）を、本施設の引渡し時に市に譲渡する。

2 事業者は、市に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。また、事業者は、市が次の各号を行う場合及び市が著作権を行使する場合には、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に規定する権利を行使してはならず、役員等に行使させてもならない。

(1) 成果物又は本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設の完成、増築、改築、修繕、模様替、維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を市が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は市の委託した第三者をして複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。

(3) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

(4) 本施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替により改変し、又は取り壊すこと。

3 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、市の承諾又は合意を得た場合は、この限りでない。

(1) 成果物又は本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

4 市は、事業者に対し、成果物を複製し、又は、翻案することを許諾する。

5 事業者は、本契約の履行に当たり、第三者の有する知的財産権（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条第 2 項に規定する知的財産権をいう。次項において同じ。）を侵害するものでないことを、市に対して保証する。

6 成果物又は本施設が第三者の有する知的財産権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

7 本条の規定は、本契約の終了後もなお効力を有するものとする。

(準拠法)

第64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65条 本契約に関する当事者間に生じた一切の紛争については、富山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第66条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び事業者が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

## 別紙 1 用語の定義（第1章関係）

本約款において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「入札説明書等」とは、平成 30 年 4 月 12 日に市が公表した公営住宅月岡団地第 3 期街区建替事業入札説明書及び入札公告後に上記資料に関して受けつけた質問に対する市の回答をいう。
- (2) 「要求水準書等」とは、平成 30 年 4 月 12 日に市が公表した公営住宅月岡団地第 3 期街区建替事業要求水準書、添付資料及び入札公告後に上記資料に関して受けつけた質問に対する市の回答をいう。
- (3) 「事業者提案」とは、事業者が、市に提出した提案書及び交渉時に提出された提案図書による提案をいう。
- (4) 「設計図書等」とは、事業者が作成する本施設の設計に係る一切の書類をいう。
- (5) 「本事業」とは、市が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。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した公営住宅月岡団地第 3 期街区建替事業をいう。
- (6) 「事業契約書等」とは、公営住宅月岡団地第 3 期街区建替事業仮契約書及び事業契約約款並びにその事業契約の締結以降に、本事業に関し、市及び事業者の合意を記載した一切の書類をいう。
- (7) 「契約関係書類」とは、事業契約書等、要求水準書等、入札説明書等、事業者提案及び設計図書等をいう。
- (8) 「建設工事」とは、本施設の建設工事をいう。
- (9) 「工事着手日」とは、事業者が本施設の建設工事に着手した日をいう。
- (10) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、騒乱、暴動その他自然的又は人為的な現象のうち、通常の見込み可能な範囲外のもの（事業者が、善良な管理者の注意義務を尽くしても回避できない第三者による損害を含む。）であって、市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。
- (11) 「サービスの対価」とは、契約に基づく事業者の債務履行に対し、別紙 3 に記載する「サービスの対価の支払方法」に従って市が支払う対価をいう。
- (12) 「施工計画書」とは、事業者が作成予定の本施設の建設工事に係る施工手順及び施工方法を記載した書類をいう。
- (13) 「完成図書」とは、事業者が作成する本施設の完成に係る一切の書類をいう。
- (14) 「業務開始予定日」とは、設計業務、建設・工事監理業務のそれぞれを開始する予定日をいい、事業者の提案に基づいて市が決定した日をいう。
- (15) 「引渡し予定日」とは、本施設の引渡しを行う予定日をいい、平成 32 年 10 月 15 日又は事業者の提案に基づいて市が決定した日をいう。
- (16) 「事業期間」とは、本契約締結日から本施設の引渡し日までをいう。
- (17) 「契約期間」とは、第 45 条により定められる本事業契約の有効期間をいい、本契約締結日から事業期間終了日までとする。ただし、事業期間終了日経過時において

- 未履行である市又は事業者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。
- (18) 「事業者」とは、本事業の遂行者として、本事業の実施に係る総合評価一般競争入札の方法により選定された複数の法人で構成されるグループが、本事業に関して市との間で平成 30 年●月●日付で締結した基本協定書第 3 条第 1 項に従い設立した、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社である特別目的会社をいう。



## 別紙 2 建設期間中の保険（第33条関係）

事業者は、本施設の建設期間中、下記に記載する保険に加入する、又は建設工事の請負人に加入させなければならない。

表1 建設期間中の保険

保険種目	主な担保リスク	保険契約者	被保険者
工事契約履行保証保険※	工事受託者の契約不履行に基づく契約解除違約金	事業者又は請負人	市又は事業者 ※※
請負業者賠償責任保険	工事遂行に起因して発生した第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 交叉責任担保、管理財物担保	事業者又は請負人	市、事業者、 請負人、 下請負人
建設工事保険 (火災等)	工事目的物の損害を担保 (戦争・テロ・放射能リスクは除く)	事業者又は請負人	市、事業者、 請負人、 下請負人

(保険名称は一般的な名称であり、保険会社によって異なる名称となることもある。)

上記以外の保険については、事業者の提案により、市と協議の上、決定するものとする。

※ 第34条第1項(1)号～(4)号により対応した場合は不要

※※ 市以外の者を被保険者とする場合は、保険金請求権上に本事業に関連する市の事業者に対する違約金支払請求権及び損害賠償請求権を被担保権として、市を第一順位とする質権を設定すること

### 別紙 3 サービスの対価の支払方法（第39条、第41条関係）

#### 1 サービスの対価の構成

事業期間中、市が事業者に支払うサービスの対価は、以下のとおりである。  
なお、設計変更等により施設費が増減した場合は、「施設費」としてその金額を適用する。

表2 サービスの対価の構成

	項目	内訳	内訳に含まれる費用
設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価	施設費等	施設費	調査・設計費、建設工事費（外構工事費に係る費用を含む）、工事監理費、確認申請等の手続きに要する諸費用、事業者の開業に伴う諸費用、建中利息、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用

#### 2 支払方法

市は、本施設の引渡しを受けた後、事業者からの請求手続を経て平成32年11月に本事業の実施に係るサービスの対価を一括で支払うこととする。

当該サービスの対価の支払いは、事業者の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

## 別紙 4 サービスの対価の改定方法（第42条関係）

### 1 建設・工事監理業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方

- 建設・工事監理業務のサービスの対価（公租公課を除く。）については、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、中層棟については平成 30 年 7 月（提案書提出時）の「建築費指数—集合住宅（RC）：建設物価指数月報（財団法人建設物価調査会）」を、低層棟については平成 30 年 7 月（提案書提出時）の「建築費指数—集合住宅（S）又は住宅（W）：建設物価指数月報（財団法人建設物価調査会）」をそれぞれ用い、工事着工日の属する月（中層棟、低層棟で着工日が異なる場合には、最初の工事着工日の属する月）の同指数と比較して 1.5 パーセント以上の差が生じた場合、生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行う。
- 建設・工事監理業務の物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

物価変動率 = 【工事着工日の属する月又は平成 31 年 10 月の早い方の月の建築費指数】 ÷ 【平成 30 年 7 月の建築費指数】 - 1

※ 物価変動率に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

物価変動率 > 0.015 の場合

改定後の施設整備費 = 提案時の施設整備費 × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < -0.015 の場合

改定後の施設整備費 = 提案時の施設整備費 × (1 + (物価変動率) + 0.015)

※ 施設整備費は、別紙 3 表 2 「施設費」のうち「建設工事費」のみとする。