

前橋市市営住宅広瀬団地建替事業

事業契約書

(案)

令和7年7月

前 橋 市

- 1 事業名 前橋市営住宅広瀬団地建替事業

- 2 事業場所 前橋市広瀬町一丁目16番1、2、3、36番60

- 3 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の前橋市議会の議決のあった日の翌日
至 令和 年 月 日

- 4 契約金額 市営住宅整備等の対価
金 , , 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額)
金 , , 円

- 5 契約保証金 (市営住宅整備等に係る契約保証金)
事業契約条項第82条に定める保証を付すものとする。

上記の事業について、前橋市(以下「市」という。)と●●●●、●●●●、●●●●及び●●●●(以下、これらの者を合わせて「事業者」という。)とは、各々対等な立場における合意に基づいて、別添の事業契約条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

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12条の規定による前橋市議会の議決がなされたときは、本契約の効力を生じるものとする。

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

令和 年 月 日

市

前橋市長 小川 晶
所在地 群馬県前橋市大手町二丁目 12-1

印

事業者
(代表企業／●●企業)

(設計企業)

所在地

商号又は名称

代表取締役

印

(建設企業)

所在地

商号又は名称

代表取締役

印

(工事監理企業)

所在地

商号又は名称

代表取締役

印

(移転支援企業)

所在地

商号又は名称

代表取締役

印

目次

第1章	用語の定義	1
第1条	(定義)	1
第2章	総則	1
第2条	(目的)	1
第3条	(本事業の概要)	1
第4条	(事業遂行の指針)	1
第5条	(事業日程)	3
第6条	(事業者の事業計画等)	3
第7条	(許認可・届出及び関連業務)	4
第8条	(事前調査)	4
第9条	(近隣対策)	5
第3章	事業用地の貸付	5
第10条	(事業用地の貸付)	5
第11条	(使用の目的)	6
第4章	建替住宅等の設計	6
第12条	(設計)	6
第13条	(設計企業による第三者の使用)	7
第14条	(設計条件の変更)	8
第15条	(設計の変更)	8
第16条	(設計業務のモニタリング)	9
第5章	建替住宅等の建設工事等	10
第17条	(建設工事等)	10
第18条	(施工計画書等)	10
第19条	(建設企業による第三者の使用)	11
第20条	(工事監理)	11
第21条	(工事監理企業による第三者の使用)	11
第22条	(既存住宅等の解体撤去)	12
第23条	(現況調査完了報告書)	12
第24条	(既存住宅等の瑕疵)	13
第25条	(保険)	13
第26条	(市による説明要求及び立会い)	13
第27条	(中間確認)	14
第28条	(事業者による完成検査)	14
第29条	(市による完成確認)	15
第30条	(市による完成確認書の交付)	15
第31条	(所有権移転・引渡し)	15
第32条	(本件工事期間の変更)	16
第33条	(工事の中止)	16
第34条	(本件工事に関して事業者が第三者に与えた損害)	16
第35条	(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金)	17
第36条	(契約不適合責任)	17
第37条	(市による建設業務の実施状況のモニタリング)	18
第38条	(本件工事のモニタリング)	19
第6章	入居者移転支援業務	19
第39条	(入居者移転支援業務)	19
第40条	(入居者移転支援業務計画書)	20

第41条 (移転支援企業による第三者の使用)	21
第42条 (市による説明要求)	21
第43条 (移転に関する事前業務)	21
第44条 (仮移転支援業務)	22
第45条 (本移転支援業務)	22
第46条 (住替移転支援業務)	22
第47条 (退去者支援業務)	22
第48条 (入居者に対する移転相談対応業務)	22
第49条 (市による入居者の移転支援業務の実施状況のモニタリング)	23
第50条 (入居者移転支援業務の中止)	23
第51条 (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)	24
第8章 対価の支払い	24
第52条 (市営住宅整備業務の対価)	24
第53条 (市営住宅整備費の支払い)	24
第54条 (入居者移転支援業務費の支払い)	25
第55条 (年間支払限度額の設定)	25
第9章 不可抗力及び法令変更	25
第56条 (不可抗力)	25
第57条 (不可抗力による損害等)	26
第58条 (不可抗力による解除)	26
第59条 (法令変更)	27
第60条 (法令変更による追加費用)	27
第61条 (法令変更による協議解除)	28
第10章 事業期間及び契約の終了	28
第62条 (事業期間)	28
第63条 (市による任意解除)	28
第64条 (市による契約解除)	28
第65条 (事業者による契約解除)	31
第66条 (契約解除に際しての措置)	31
第67条 (契約解除に伴う損害賠償)	32
第11章 契約保証金等	33
第68条 (契約保証金等)	33
第68条の2 (談合等不正行為があった場合の違約金等)	33
第12章 雑則	34
第69条 (協議)	34
第70条 (特許権等の使用)	34
第71条 (著作権の譲渡等)	34
第72条 (著作者人格権の制限)	35
第73条 (事業者による著作物の利用)	35
第74条 (著作権等の侵害の防止)	35
第75条 (契約上の地位の譲渡)	35
第76条 (延滞利息)	35
第77条 (秘密保持)	36
第78条 (個人情報への取扱い)	36
第79条 (市による情報の開示等)	36
第80条 (請求、通知等の様式その他)	37
第81条 (準拠法)	37
第82条 (管轄裁判所)	37
第83条 (定めのない事項)	37
第84条 (仮契約の解除)	37

別紙 1	定義集	38
別紙 2	P F I 事業者が実施する業務の範囲	38
別紙 3	活用用地の範囲	38
別紙 4	事業用地等の範囲	38
別紙 5	建替住宅の付帯施設等	38
別紙 6	事業日程	38
別紙 7	事業者が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）	38
別紙 8	事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）	38
別紙 9	付保すべき保険	38
別紙 1 0	完成確認事項	38
別紙 1 1	竣工図書	38
別紙 1 2	本件事業に係る対価、変更算定方法	38

第1章 用語の定義

第1条（定義）

本契約において使用する用語の定義は、本契約で別途定義するものを除き、別紙1の「定義集」に規定のとおりとする。

第2章 総則

第2条（目的）

本契約は、本事業における市及び事業者の役割と基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

第3条（本事業の概要）

本事業は、次の各号に掲げる業務、これらに付随し関連する一切の事業により構成されるものとし、事業者は本事業に関連のない事業を行ってはならない。なお、用地活用業務が実際される場合には、用地活用企業が用地活用業務を実施するために必要な民間施設等を活用用地上に整備し所有することを目的として、活用用地に係る事業用定期借地権設定契約を締結する。活用用地の賃貸借及び用地活用業務に関する市及び用地活用企業の権利義務については、当該事業用定期借地権設定契約の定めに従うものとする。

- ア 市営住宅等整備業務
- イ 入居者移転支援業務

第4条（事業遂行の指針）

事業者は、本事業を、本契約、募集要項等及び提案書等に従って遂行しなければならない。

- 2 本契約、募集要項等及び提案書等の内容が矛盾する場合には、その適用における優先順位を、本契約、募集要項等、提案書等の順とする。ただし、提案書等と、本契約及び募集要項等との間に齟齬がある場合で、提案書等に記載されたサービス水準が本契約及び募集要項等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書等の記載が優先するものとする。なお、優先順位が同一の資料間において内容が矛盾する場合には、市の判断によるものとする。
- 3 事業者は、本契約締結後速やかに、提案書等に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に関するサービス水準の内容、事業全体のスケジュール、事業者全体としての実施体制等を明示した事業全体の事業計画書を作成し、市に提出するものとする。
- 4 事業者（設計企業である【社名】、建設企業である【社名】、工事監理企業である【社名】及び移転支援企業である【社名】を総称していう。なお、上記各企業を個別に以下「構成企業」という。）の構成企業は、本契約で規定する事業者又はその構成企業の各債務のすべてについて、市に対し連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場

- 合は、他の構成企業が連帯して当該債務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 5 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面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、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、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を証明する書類を添付した書面を提出することにより、市の承諾を得ることを要する。
 - 7 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、結果的に募集要項に規定する「応募者の資格要件（共通）」の各号のいずれかにおいて否定される事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちにその旨を市に報告するとともに当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、市に報告しなければならない。
 - 8 事業者は、本事業に関し、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等（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、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに市に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に別の第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合で、当該契約金額が金500万円以上となる場合には、その第三者からも市の定める様式による、当該第三者が暴力団等ではない旨の誓約書を徴求させ、事業者に提出させることを約定しなければならないかつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならないものとし、そのさらに下位に位置づけられる物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
 - 9 市は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（前橋市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年12月13日年条例第43号）第18条第3項1号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
 - 10 事業者は、担当業務を第三者（構成企業の役員、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。本条において以下同様とする。）は、暴力団等にこれを行わせてはなら

ず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告しなければならない。

- 1 1 事業者は、担当業務を第三者に行わせた場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、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。
- 1 2 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第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 1 3 市は、事業者又は構成企業が、担当業務を第三者に行わせる場合において、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第三者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つては、当該契約を解除し、若しくは構成企業及び第三者をして解除させるよう、求めることができる。
- 1 4 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。
- 1 5 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。

第5条（事業日程）

本事業は、別紙6記載の事業日程に従って実施するものとする。

第6条（事業者の事業計画等）

事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、募集要項等及び提案書等に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に関する事業計画を別紙2(1)及び(2)に従って作成の上、市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けるものとする。

- 2 前項の事業計画が市により不適切であると判断された場合、また、事業者において事業計画の内容を変更する場合、事業者は再度事業計画を市に提出し、市の確認を受けるものとする。
- 3 市は、前2項の確認をしたことにより、本事業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。
- 4 事業者は、本契約に特段の規定のある場合を除き、本事業に関連する一切の費用を負担するものとする。
- 5 事業者は、前項の規定による費用を確保するために必要な資金の調達を、自己の責任で行うものとする。

第7条（許認可・届出及び関連業務）

事業者は、本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出等の手続（以下「許認可手続」という。）を、自己の責任と費用負担において行うものとする。ただし、市が単独で行うべき許認可手続を除く。

- 2 事業者は、前項の規定による許認可手続を行うときは、市に対して書面による事前説明を行い、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告するものとする。また、事業者は、かかる許認可手続の完了後、市に対して、当該許認可手続の完了を証明する書面の写しを提出し、報告を行うものとする。
- 3 市は、事業者による許認可手続について、資料の提供等の協力要請があったときは、必要と判断する事項について協力するものとする。
- 4 事業者は、市による許認可手続について、資料の提供等の協力要請があったときは、協力するものとする。
- 5 事業者は、許認可手続に関して作成した資料について、市の請求があった時は、写しを提出するものとする。
- 6 事業者は、市の指示に従い、市が国に申請する社会資本整備総合交付金の交付申請等に必要の交付対象額及び交付額の算定根拠となる各種資料の作成を行う等、交付申請等についての支援を行うものとする。
- 7 事業者は、市が本事業に関して国による会計実地検査を受検するに当たり、市の求める資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うものとする。また、本事業が公共事業労務費調査等や各種調査の対象となった場合には、それらの調査書類の作成に協力するものとする。
- 8 事業者は、建替住宅について、市が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や工事費内訳等の資料を市と協議の上作成し、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡しの6か月前までに市に提出するものとする。

第8条（事前調査）

事業者は、本件工事に必要な地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、その他調査（以下「調査等」という。）を自己の責任と費用負担において行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する調査等を行うときは、市に事前に連絡するものとし、終了時には、当該調査の報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、前項に規定する調査等を実施した結果、市が実施し、募集要項等に結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りや齟齬を見つけた場合には、その旨を直ちに市に通知し、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、その対応について協議するものとする。
- 4 市は、前項の規定による協議に基づいた募集要項等の修正が必要になった場合において、当該修正に起因して生じた追加費用について、合理的な範囲でその責任を負う

ものとする。

- 5 事業者が事業用地について、事前に予期することができない地下埋設物、土壌汚染、埋蔵文化財その他本事業を実施するために追加費用が必要であると合理的に認められる事実を発見した場合の対応については、第3項及び第4項に準じるものとする。

第9条（近隣対策）

事業者は、本件工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ本事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。この場合において、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、自己の責任と費用負担において、車両運行等の安全対策、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他本事業が地域住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対策（以下「近隣対策」という。）を講じるものとする。事業者は、近隣対策の実施について、事前にその内容を、事後にその結果を、市に報告するものとする。
- 3 事業者は、近隣対策の不調を理由として、提案書等の内容を変更することができないものとする。ただし、事業者が提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても地域住民の理解を得られないことが明らかな場合で、市がやむを得ないと認めるときは、提案書等の内容を変更することが出来るものとする。
- 4 市は、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6記載の事業日程の変更を請求したときは、必要と認められる範囲において同日程を変更するものとする。
- 5 事業者は、近隣対策の結果、自己に生じた追加費用（近隣対策の結果、別紙6記載の事業日程が変更されたことによる追加費用も含む。）を負担するものとする。ただし、市は、募集要項等において事業者に提示した条件又は建替住宅等の整備を実施すること自体に関する地域住民等の要望活動や訴訟に起因し、事業者が生じた追加費用については、合理的な範囲で負担するものとする。

第3章 事業用地の貸付

第10条（事業用地の貸付）

市は、事業者に対して、工事期間中は事業用地（活用用地を除く）を無償で貸し付けるものとする。ただし、入居者が存する既存住宅等の敷地部分については、当該既存住宅の入居者がすべて退去したことを市が確認した日以降とする。

- 2 事業者は、建替住宅等及び活用用地の引渡し時において、事業区域の土地や建替住宅、地下埋設管等について、確定地形測量、分筆測量を行うとともに、市が市営住宅整備用地及び保育所用地並びに活用用地の分筆登記手続その他の登記手続を行う場合にはこれに協力するものとする。
- 3 事業者は、本契約を締結後、本事業に必要な調査を行うため、事業用地に立ち入る

ことができるものとする。

第11条（使用の目的）

事業者は、本事業を実施する目的以外に、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地を使用してはならない。

2 事業者は、前条の規定による無償貸付を受けた事業用地がいずれも市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第4章 建替住宅等の設計

第12条（設計）

事業者は、本契約、募集要項等及び提案書等（以下総称して「本契約等」という。）に従い、自己の責任と費用負担において、既存住宅等の解体撤去の設計並びに建替住宅等の基本設計及び実施設計（以下「本件設計」という。）を行うものとする。

2 事業者は、設計企業の役員又は従業員の中から、本件設計に従事する管理技術者を選任し（提案時における設計企業が設置する設計の管理技術者に変更がある場合には、変更後の管理技術者の資格等が適格かどうか確認のうえ、市に報告して確認を受け）、当該設計に着手する前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。

3 事業者は、次の各号のとおり、本契約を締結後速やかに、本件設計の業務（以下「設計業務」という。）を行うものとする。

(1) 事業者は、設計業務着手前に本件設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）及び業務計画書を提出し、市の承諾を得るものとする。

(2) 事業者は、設計工程表及び業務計画書に基づき、市による本件設計の状況の確認を受けるとともに、期日までに既存住宅等の解体撤去の設計及び建替住宅等の基本設計を行い、別紙7記載の図書を市に提出する。

(3) 市は、前号の規定により提出された図書について、本契約等の内容に適合していることの確認ができた場合には事業者はその旨を通知する。当該図書が本契約等の内容に適合しないため是正をすべき点がある場合には、事業者に通知するものとし、事業者は当該通知を受信後、速やかに自己の責任と費用負担において当該是正を行って、市の確認を受けなければならない。なお、当該通知は、第15条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。

(4) 前号第1文の確認通知が事業者になされたとき、又は前号第2文の規定による通知を踏まえた是正の完了を市が確認した旨を事業者に通知したときに、各基本設計が完了したものとする。この場合において、市は、事業者から請求を受けたときには、当該確認を行った旨の通知書を事業者に交付するものとする。

4 事業者は、次の各号のとおり、前項の規定による建替住宅等の基本設計についての市の確認後速やかに、建替住宅等の実施設計を行うものとする。

- (1) 事業者は、設計工程表に基づき、市による設計状況の確認を受けるとともに、建替住宅等の実施設計の完了時に、それぞれ別紙 8 記載の図書を市に提出する。
- (2) 市は、前号の規定により提出された図書について、本契約等の内容に適合していることの確認ができた場合には事業者はその旨を通知する。当該図書が本契約等又は基本設計の内容に適合しないため是正をすべき点がある場合には事業者には通知するものとし、事業者は当該通知を受信後、速やかに自己の責任と費用負担において当該是正を行って、市の確認を受けなければならない。なお、当該通知は、第 15 条（設計の変更）の規定による設計変更には該当しないものとする。
- (3) 前号第 1 文の確認通知が事業者になされたとき、又は前号第 2 文の規定による通知を踏まえた是正の完了を市が確認した旨を事業者に通知したときに、各実施設計が完了したものとする。
- 5 事業者は、設計業務の実施状況について、定期的に市へ報告するとともに、市の求めに応じて、随時報告や協議、書類の提出等を行うものとする。
- 6 事業者は、設計工程表及び設計に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 7 事業者は、第 3 項第 3 号又は第 4 項第 2 号の規定による是正要求に対して意見陳述を行うことができるものとする。この場合において、市は、客観的に合理性が認められる場合には、是正要求を撤回するものとする。
- 8 市は、第 3 項第 2 号及び第 4 項第 1 号に規定する図書を事業者から受領したこと及び事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第 5 項に規定する報告を受けたこと、並びに第 3 項第 3 号、第 4 項第 2 号に規定する通知を行ったことを理由として、何ら責任を負担するものではない。
- 9 設計業務に関する市から事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、設計企業（設計企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。
- 10 事業者は、各実施設計の完了後、各建替住宅等の建設に着手する前に、各建替住宅等について市が指定する住宅性能評価機関から、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能評価を受けて、その設計住宅性能評価書を市に提出し、確認を受けなければならない。

第 13 条（設計企業による第三者の使用）

事業者は、設計業務を設計企業に担当させるものとする。

- 2 事業者は、設計企業が、設計業務を第三者に請け負わせ又は委託する場合には、市に対して、当該第三者と設計企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、二次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 事業者は、設計企業以外の者が、設計業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託

することがないようにしなければならない。

- 4 第2項に規定する第三者による請負又は第三者への委託は、事業者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。

第14条（設計条件の変更）

事業者は、市の承諾を得た場合を除き、募集要項等及び提案書等に記載した本件設計に係る設計条件を変更できないものとする。

- 2 市は、不可抗力又は法令変更以外の要因で、前項の規定による設計条件の変更が必要であると認める場合には、変更内容を記載した書面を交付して、事業者に設計条件の変更を求めることができる。この場合において、事業者は、設計条件の変更について、市と協議を行い、協議を経て市が決定した内容に従うものとする。
- 3 事業者は、前項の規定による設計条件の変更が行われた場合には、変更された設計条件に従い、本件設計を行うものとする。
- 4 市は、前2項の規定による設計条件の変更により、事業者の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価から減額するものとする。ただし、市の設計条件の変更が、事業者の責めに帰すべき事由による場合には、市は当該増額相当分を追加負担する義務を負わないものとする。
- 5 市及び事業者は、不可抗力によって設計条件の変更が必要な場合は第57条（不可抗力による損害等）に従い、法令変更によって設計条件の変更が必要な場合は第60条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

第15条（設計の変更）

市は、必要があると認める場合には、工事期間の変更を伴わず、かつ提案書等の範囲を逸脱しない限度で、完了した本件設計の変更を事業者に対して求めることができる。この場合において、事業者は、当該変更の要否及び本事業の実施に与える影響を検討し、市の要求を受けてから14日以内に検討結果を市に通知しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による事業者の検討結果を踏まえて、設計変更の要否を決定し、事業者に通知する。この場合において、事業者は、当該通知に従うものとする。
- 3 事業者は、第1項の規定に関わらず、市が、工事期間の変更を伴う設計変更又は提案書等の範囲を逸脱する設計変更を求める場合には、その当否及び費用負担について市との協議に応じ、協議を経て市が決定した設計変更に従うものとする。
- 4 市は、前3項の規定による設計変更により、事業者の費用負担に増減が生じたときは、合理的な範囲内で当該増額相当分を第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価とは別に追加負担し、減額相当分を第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価から減額するものとする。ただし、市の設計変更が、事業者の責めに帰すべき事由に

よる場合には、市は当該増額相当分を追加負担する義務を負わないものとする。

- 5 市及び事業者は、市の要求に基づく第1項に定める設計変更が不可抗力による場合には、第57条（不可抗力による損害等）第2項に従い、法令変更による場合には、第60条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従うものとする。
- 6 事業者は、事前に報告して市の承諾を得た場合を除き、完了した本件設計の変更を行うことはできないものとする。
- 7 事業者は、前項の規定による市の承諾を受けての建替住宅等の設計の変更により、費用負担の増減が生じたときは、当該増額相当分を負担し、減額相当分については第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価から減額されることを認めるものとする。ただし、当該設計変更が、市の責めに帰すべき事由による場合には、事業者に生じた合理的な追加費用は市が負担し、当該設計変更が不可抗力による場合には、第57条（不可抗力による損害等）第2項に従い、法令変更による場合には、第60条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従うものとする。

第16条（設計業務のモニタリング）

市は、設計業務が本契約等に従って適正に遂行されていることを確認するため、設計・期間中いつでも、事業者に対し、設計業務の遂行・進捗状況について説明及び報告を求めることができる。設計業務の各業務について別段の定めない限り、各業務のモニタリングについては本条を適用する。

- 2 事業者は、市から前項の要求を受けた場合には、5日以内に、市に対して説明及び報告を行わなければならない。
- 3 市は、事業者による前項の説明及び報告を受けた場合で、なお当該業務が本契約等に従って適正に遂行されていることの確認ができないと認められるときは、さらに期限を定めて、事業者の費用負担で、設計業務の遂行状況について調査又は検査を行ったうえでその報告を行うよう事業者に求め、若しくは自らの費用負担にて立ち入り検査を行うことができる。
- 4 前3項のモニタリングの結果、事業者による設計・建設業務の遂行が本契約等に違反し、又は逸脱していると市が判断した場合には、市は、設計業務について事業者に対し是正勧告を行うものとし、事業者はこの勧告に従い、事業者の責任及び費用負担をもって是正を行わなければならない。
- 5 事業者は、前4項に定めるモニタリングの実施にあたり、市に対して自ら最大限協力し、また請負人等をして最大限協力させる。
- 6 本条に定めるモニタリングの実施にかかる費用については、本契約において別段の定めがある場合を除き、市が負担する。ただし、市に対する説明及び報告のための資料作成他諸費用は何れの場合も事業者負担とする。
- 7 市は、事業者に対して事前に通知することによって、本条に定めるモニタリングの実施にかかる市の権限行使の全部又は一部を第三者に委託することができる。市は当該委託を、全て市の責任において行うものとし、受託者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、市の責めに帰すべき事由とみなす。

第5章 建替住宅等の建設工事等

第17条（建設工事等）

事業者は、本契約、募集要項等、提案書等、別紙6記載の事業日程、第18条（施工計画書等）に規定する施工計画書等並びに第12条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従い、自己の責任と費用負担において、既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の建設を行うものとする。

2 事業者は、建設企業の役員又は従業員の中から、主任技術者及び既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の建設の各工事の現場に常駐する現場代理人を選任し、当該工事に着手する1か月前までに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。主任技術者等を変更したときも同様とする。

3 事業者は、市営住宅整備用地及び活用用地上に存する既存住宅等の解体撤去工事、建替住宅等の建設工事を別紙6記載の事業日程に従って完成し、それぞれについて第30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を受けるものとする。

4 事業者は、自己の責任と費用負担において、施工方法など本件工事を完成するために必要な一切の方法を定めるものとする。

5 事業者は、本件工事をを行うに当たっては、建設業法、その他、関連する諸法令を遵守しなければならない。

6 本件工事に関する市から事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、建設企業（建設企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

第18条（施工計画書等）

事業者は、本件工事の着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。事業者は、施工計画書の提出後に修正が必要となった場合には、市の確認を得たうえで修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。

2 事業者は、市との協議によって定める期日までに週間工程表を作成し、市に提出するものとする。事業者は、週間工程表の提出後に修正が必要となった場合には、適宜これを修正し市に確認を得たうえで、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。

3 事業者は、前2項の規定による全体工程表及び週間工程表記載の日程に従って本件工事を遂行するものとする。

4 事業者は、施工計画書及び週間工程表並びに本件工事に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、施工図面、工事台帳等を整備し、保管しなければならない。

5 市は、本条に規定する施工計画書又は工程表の確認及び受領を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第19条（建設企業による第三者の使用）

事業者は、本件工事を建設企業に担当させるものとする。

- 2 事業者は、建設企業が、本件工事を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と建設企業が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。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、二次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 事業者は、建設企業以外の者が本件工事の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 前2項に規定する第三者による請負又は第三者への委託は、事業者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。

第20条（工事監理）

事業者は、本件工事の着手前に、工事監理計画書を作成し、市に提出するものとする。

- 2 事業者は、本契約、募集要項等及び提案書等、別紙6の事業日程、第18条（施工計画書等）に規定する施工計画書及び週間工程表、建替住宅等の基本設計及び実施設計の設計図書、第1項に規定する工事監理計画書に従い、自己の責任と費用負担において、本件工事に関する工事監理を行うものとする。
- 3 事業者は、自己の責任と費用負担で工事監理企業の役員又は従業員の中から工事監理者を選任して配置し、工事の開始日の1か月前までに、その氏名その他必要な事項を市へ通知しなければならない。
- 4 事業者は、工事監理者をして、市への毎月の定期的報告を行わせるとともに、市の要求があった場合には、随時報告を行わせるものとする。
- 5 事業者は、工事監理者をして、市に市営住宅整備用地、保育所用地及び活用用地上に存する既存住宅等の解体撤去工事、建替住宅等の各工事が完成する都度、当該工事についての完成確認報告を行わせるものとする。
- 6 事業者は、工事監理計画書及び工事監理に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、台帳等を整備し、保管しなければならない。
- 7 工事監理に関する市の事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、工事監理企業（工事監理企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

第21条（工事監理企業による第三者の使用）

事業者は、本件工事に関する工事監理を、工事監理企業に担当させ、それ以外の構成企業に担当させてはならない。なお、工事監理企業は、建設企業を兼ねることができず、資本関係及び人的関係について次の各号に掲げる事項に該当しない者であることと

する。

- (1) 工事監理企業が建設企業の発行済み株式総数の50%を超える株式を所有していること。
 - (2) 工事監理企業が建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
 - (3) 建設企業が工事監理企業の発行済み株式総数の50%を超える株式を所有していること。
 - (4) 建設企業が工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
 - (5) 工事監理企業において代表権を有する役員が建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- 2 事業者は、工事監理企業が、本件工事に関する工事監理を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と工事監理企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に市に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、二次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
 - 3 事業者は、工事監理企業以外の者が工事監理の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
 - 4 第2項に規定する第三者による請負又は委託は、事業者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。

第22条（既存住宅等の解体撤去）

事業者は、解体撤去する既存住宅等の入居者がすべて移転したことについて市の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体撤去の作業に着手することはできない。

- 2 事業者は、解体撤去を行うに当たっては、自己の責任と費用負担において、引渡しを受けたときに既存住宅等に存する外構の草木等を適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては、募集要項等によるほか、市の指示に従うものとする。
- 3 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行うに当たり、建築基準法（昭和25年法律第201号）、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。

第23条（現況調査完了報告書）

事業者は、建替住宅等の着工前に市営住宅整備用地及び保育所用地の現況を正確に表した現況図書を含む現況調査の完了報告書を、活用用地上の既存住宅等の解体撤去工事完了後速やかに活用用地の現況を正確に表した現況図書を含む現況調査の完了報告書を、それぞれ市に提出するものとする。

第24条（既存住宅等の瑕疵）

事業者は、市が事業者に開示した既存住宅等に関する資料（以下、本条において「開示資料」という。）において判明していなかったアスベストの存在を確認した場合には、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に市へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、事業者は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、市に支払請求するものとする。

- 2 市は、承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して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。
- 3 事業者は、第1項所定の物質以外で既存住宅等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等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等の解体撤去に支障を来す又は追加費用を要することを確認した場合についても、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法を解体撤去前に市へ提案し、承諾を得るものとする。この場合において、事業者は、当該除去処分に係る追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて、市に支払請求するものとする。
- 4 市は、前項の事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ程度において開示資料の内容と乖離しており、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場合に限り、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。

第25条（保険）

事業者は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙9(1)に記載する保険契約を締結しなければならない。この場合において、事業者は、保険契約の内容及び保険証書について、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9(1)のものに限定されない。

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

第26条（市による説明要求及び立会い）

- 2 事業者は、16条（設計業務のモニタリング）4項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 3 事業者は、工事期間中に自己が行う検査又は試験について、事前に市へ通知するものとする。この場合において、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。
- 4 市は、工事期間中に事業者への事前の通知なしに、本件工事に立会うことができるものとする。
- 5 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、何ら

の責任を負担するものではない。

第27条（中間確認）

市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書等の内容に従って実施されていることを確認するため、工事期間中に必要な事項に関する中間確認を実施することができるものとする。この場合において、事業者は工事監理者及び現場代理人を立ち会わせて確認に立ち会うものとし、市が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。

- 2 市は、中間確認の結果、本件工事の実施状況が、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等の内容から逸脱していることが判明したときは、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 4 市は、本条の規定による中間確認の実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第28条（事業者による完成検査）

事業者は、自己の責任及び費用負担において、各本件工事のそれぞれについて、完成検査及び設備等の検査を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による検査の日程を、当該検査の7日前までに市へ通知しなければならない。この場合において、市は、当該検査に立ち会うことができるものとする。なお、事業者は、市が必要と認める場合には、自己の費用において必要最低限の破壊検査又は非破壊検査を行うものとする。
- 3 市は、前2項の規定による検査への立会い及び破壊検査又は非破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、機器等の試運転等を市による建替住宅等の完成確認前に行い、その報告書を市に提出するものとする。
- 5 事業者は、前項の規定による試運転とは別に、市へ機器、備品等の取扱いに関する説明を行うものとする。
- 6 事業者は、第1項及び第2項の検査への市の立会いの有無を問わず、当該検査の実施後速やかに、市へ当該検査の結果を、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、市に報告しなければならない。
- 7 事業者は、第1項に規定する検査のうち、建替住宅等の完成検査を完了後、次条に規定する確認までに、市が指定する住宅性能評価機関から、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価を受けて、その設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を市に提出し、確認を受けなければならない。

- 8 事業者は、建替住宅等について完成後、速やかに化学物質濃度測定を行い、測定値が居住に適する基準値内におさまっていることを確認して、次条に規定する確認までに、その結果を市に提出し、確認を受けなければならない。

第29条（市による完成確認）

市は、事業者から前条第6項の規定による報告を受けたときは、14日以内に別紙10に記載する事項について、完成確認を行わなければならない。この場合において、事業者は、工事監理者及び現場代理人を立ち合わせて確認に立ち会うものとし、市が必要と認める場合には、現場説明及び書類の提出を行うものとする。

- 2 市は、完成確認につき、市の工事等検査規定並びに建築工事及び設備工事検査基準に準じて適正に行うものとする。

- 3 市は、完成確認の結果、事業用地、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等の内容から逸脱していることが判明したときは、判明した事項の具体的内容を明らかにし、その是正につき期間を定めて事業者に求めることができるものとする。この場合において、事業者は、自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

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

- 5 市は、事業者が第3項の規定による是正の完了を報告した日から14日以内に、再度の完成確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、事業用地、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等の内容から逸脱していることが判明したときの取扱いは、第3項及び第4項の規定に準じるものとする。

- 6 市は、本条の規定による確認を理由として、何らの責任を負担するものではない。

- 7 事業者は、提案書等に定める仕様に基づく、長期修繕を見据えた維持管理計画を策定し、市の確認を受けるものとする。

第30条（市による完成確認書の交付）

市は、本件工事の各工事について、前条第1項の規定による完成確認又は前条第5項に定める再度の完成確認を行い、前条第3項の規定（前条第5項で準用される場合を含む。）による是正を求めない場合又は前条第4項の規定（前条第5項で準用される場合を含む。）に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者が別紙11に記載する竣工図書、工事関係書類、工事監理記録等を市に提出したときは、その受領後14日以内に、事業者へ各工事の完成確認書を交付する。

- 2 市は、前項に規定する完成確認書の交付を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第31条（所有権移転・引渡し）

事業者は、別紙6記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、市から建替住宅

等に係る完成確認書の交付を受けたうえ、市に対し、本施設の所有権を移転し、引渡すものとする。

2 事業者は、建替住宅等に係る第1項に規定する所有権移転・引渡し後、速やかに各建替住宅等について市を所有者とする表示登記手続及び所有権保存登記手続への協力を行うものとする。

第32条（本件工事期間の変更）

市と事業者は、市が事業者へ工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

2 市と事業者は、事業者が不可抗力又は法令変更により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合には、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

3 市は、前2項の規定による協議が調わない場合には、合理的な工事期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

第33条（工事の中止）

工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象（以下「天災等」という。）であって、事業者の責めに帰すことができないものにより本件工事に係る工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、事業者が本件工事を施工できないと認められるときは、市は、本件工事の中止内容を直ちに事業者に通知して、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

2 市は、前項の規定による場合のほか、必要があると認めるときは、本件工事の中止内容を事業者に通知して、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。

3 市は、前2項の規定により本件工事の施工を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、又は事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本件工事の施工の一時中止に伴う追加費用を必要とし若しくは事業者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。ただし、当該一時中止が、事業者の責めに帰すべき事由による場合には、当該追加費用又は損害は事業者が負担し、不可抗力による場合には、第57条（不可抗力による損害等）第2項に従い、法令変更による場合には、第60条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従うものとする。

第34条（本件工事に関して事業者が第三者に与えた損害）

事業者は、本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合には、法令に基づき必要な範囲で、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、市の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第35条（建替住宅等の所有権移転・引渡し遅延に対する損害金）

事業者は、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し、事業者の責めに帰すべき事由により別紙6記載の各所有権移転・引渡し日又は引渡し日より遅れた場合には、市に対して、当該工事に関する第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価の内訳額（各建替住宅等についてはそれぞれの敷地上の既存住宅等の解体撤去工事費と建設工事費の合計額とする。）について、遅延日数に応じて国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号）第29条に定める割合で計算した約定遅延損害金及び約定遅延損害金の額を超過した分の損害相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

2 市は、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し、市の責めに帰すべき事由により別紙6記載の各所有権移転・引渡し日又は引渡し日より遅れた場合には、事業者に対して、当該遅延に伴い事業者が負担した追加費用に相当する額を、第52条（市営住宅整備等の対価）記載の対価とは別に、合理的な範囲で支払わなければならない。

3 市と事業者は、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し、不可抗力により別紙6記載の各所有権移転・引渡し日又は引渡し日より遅れた場合には、当該遅延に伴い市又は事業者が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、第57条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。

4 市と事業者は、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転・引渡し、法令変更により別紙6記載の各所有権移転・引渡し日又は引渡し日より遅れた場合には、当該遅延に伴い市又は事業者が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害については、第60条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

第36条（契約不適合責任）

市は、各建替住宅等について、第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各建替住宅等の所有権移転及び引渡しの日から2年以内に、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等の内容に適合しない部分があることが発見された場合には（ただし、次項における2年経過した時点における検査によって発見された場合は2年以内に発見されたものとみなす。）、市の選択により、事業者に対して、その責任と費用負担において、相当の期間を定めて当該部分の修補を請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は市営住宅整備費を減額することができるものとする。ただし、当該不適合が、事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、若しくは建替住宅等のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に生じた場合には、市が請求を行うことができる期間は

- 1 0年以内とする。
- 2 事業者は、各建替住宅等について第31条（所有権移転・引渡し）第1項の規定による各所有権移転・引渡し後、1年間及び2年間が経過した時点からそれぞれ1か月以内に、市の立ち会いの下で、検査を実施するものとする。
- 3 事業者は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づき、住宅瑕疵担保責任保険に加入し、又は住宅建設瑕疵担保保証金を供託しなければならない。なお、住宅瑕疵担保責任保険に加入する場合には、あらかじめ利用する保険法人を市に報告し、住宅建設瑕疵担保保証金を供託する場合は供託書の写しを市に提出して、その確認を受けなければならない。

第37条（市による建設業務の実施状況のモニタリング）

- 事業者は、本契約、募集要項等、提案書等及び第18条（施工計画書等）第1項に規定する施工計画書に従って建設業務を遂行するため、本件工事の着工前に、モニタリング実施計画書を作成し、市の承諾を得るものとする。
- 2 事業者は、前項に規定するモニタリング実施計画書に従ってモニタリングを実施し、建設業務の開始日以降、建設業務が終了するまでの間、市の定める定時に、モニタリングの報告書を市に提出するものとする。
 - 3 市は、建設業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。
 - (1) 第2項に規定する報告書並びに第26条（市による説明要求及び立会い）から第30条（市による完成確認書の交付）までに規定する報告内容及び提出記録等の検査。
 - (2) 第20条（工事監理）第4項及び第5項に規定する工事監理者の報告内容。
 - (3) 市による定期及び随時の現地立入検査。
 - 4 市は、前項による市のモニタリングの結果、事業者の提供する建設業務の状況が、本契約、募集要項等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、市は判明した事項を明らかにし、その是正につき期間を定めて事業者に求めることができるものとする。この場合において、事業者は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。
 - 5 事業者は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
 - 6 市は、事業者が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、建設業務の状況がなお本契約、募集要項等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項及び第5項の規定に準じるものとする。
 - 7 市は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

第38条（本件工事のモニタリング）

事業者は、工事監理者を通じて、設計業務完了後の設計・工事期間中、毎月一定日まで、市に対して本件工事の進捗及び施工状況について報告を行う。

- 2 市は、事業者又は工事監理者に対する事前の通知の有無にかかわらず、本件工事の進捗及び施工状況等を確認するため、随時、立入調査を行うことができる。事業者は、市からの質問又は説明要求に、速やかに回答を行わなければならない。市は、回答された本件工事内容が本契約に適合していないと判断した場合には、事業者に対して是正勧告を行うことができ、事業者はその責任及び費用負担において、市の求めに従ってこれを是正しなければならない。
- 3 本件工事が本契約等、事業計画書、建設等業務計画書、本件日程表又は設計図書の内容に適合していないことが判明した場合、市は、事業者に対して是正勧告を行うことができ、事業者はその責任及び費用負担において、市の求めに従ってこれを是正しなければならない。
- 4 事業者は、工事期間中において事業者又は工事監理者が行う、本件工事に関する検査又は試験について、検査又は試験の日時及び内容につき、事前に市に対して通知し、市の承諾を得ることとする（建設等業務計画書において市への通知及び市の承諾を必要としないとされたものを除く。）。市は、当該検査又は試験に立会うことができる。
- 5 事業者は、市が前項までに規定する説明要求及び立会い等を行ったことをもって、本件工事に係る責任を軽減又は免除されるものではなく、市は、当該説明要求及び立会い等を行ったことを理由として、何ら責任を負わない。
- 6 本件工事完了時に事業者は、提案書類に基づき市内企業への発注したことを証する書類（委託等契約書、請求書等）を市へ提出するものとする。

第6章 入居者移転支援業務

第39条（入居者移転支援業務）

事業者は、本契約、募集要項等、提案書等、別紙6記載の事業日程及び第40条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従い、自己の責任と費用負担において、入居者移転支援業務を行うものとする。

- 2 事業者は、移転支援企業の従業員の中から、入居者移転支援業務を行う担当者を選任し、本契約締結後速やかに、その者の氏名その他必要な事項を市に通知しなければならない。
- 3 入居者移転支援業務の内容は、次の各号に掲げるとおりとする。
 - (1) 入居者移転支援業務計画書等策定業務
 - (2) 移転に関する事前業務
 - (3) 仮移転支援業務
 - (4) 本移転支援業務
 - (5) 住替移転支援業務
 - (6) 退去者支援業務

- (7) 入居者に対する移転相談対応業務
 - (8) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務
 - (9) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- 4 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）、借地借家法（平成3年法律第90号）、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）、前橋市営住宅管理条例（平成9年条例第53号）その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。
 - 5 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自己の責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合には、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。
 - 6 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、各入居者（特に高齢者や障害を有する者）のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行うとともに、入居者からの要望、苦情等を受けた場合には、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに市に報告するものとする。また、入居者からの要望、苦情等が業務範囲外のものであった場合についても、速やかに市に報告し、対応について協議するものとする。
 - 7 事業者は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、本契約時に想定外の事態若しくは業務の遂行に支障を来す重大な事態が発生した場合、又はそれらの発生が予測される場合には、遅滞なく市に報告し、その指示により対応するものとする。この場合において、市に報告し、指示を仰ぐ余裕がない緊急の場合には、事業者の判断で適切に対応し、その結果を直ちに市に報告するものとする。
 - 8 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、本契約に別段の定めがある場合を除き、すべて負担するものとし、市は、第52条（市営住宅整備等の対価）第2号に定める入居者移転支援業務費を除き、事業者に何らの金員も支払わないものとする。
 - 9 入居者移転支援業務に関する市から事業者への通知や文書の交付その他の連絡は、移転支援企業（移転支援企業が複数の場合には、総括する者）に対して行えば足りるものとする。

第40条（入居者移転支援業務計画書）

- 事業者は、入居者移転支援業務に着手する1か月前までに、本契約、募集要項等及び提案書等に従って入居者移転支援業務計画書を作成し、市に提出してその承諾を得るものとする。
- 2 事業者は、前項の入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合には、市と協議し、市の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。
 - 3 事業者は、第1項の入居者移転支援業務計画書及び入居者の移転支援に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、図面、管理台帳等を整備し、保管しなけれ

ばならない。

- 4 市は、本条の規定による承諾を理由として、何らの責任を負担するものではない。

第41条（移転支援企業による第三者の使用）

事業者は、入居者移転支援業務を、移転支援企業に担当させるものとする。

- 2 事業者は、移転支援企業が入居者移転支援業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合には、当該第三者と移転支援企業が締結予定の契約書等を添付のうえ事前に市に届け出て、その承諾を得なければならない。当該第三者が自己以外の第三者に請け負わせ、又は委託する場合も同様とする。ただし、二次下請以下の第三者については、事前に市に届け出てその承諾を得れば足り、契約書等の添付は要しないものとする。
- 3 事業者は、移転支援企業以外の者が入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 4 第2項に規定する第三者による請負又は第三者への委託は、事業者の責任において行うものとし、第三者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。

第42条（市による説明要求）

市は、入居者移転支援業務の進ちよく状況について、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、提案書等及び第40条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従って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うえで、事業者、移転支援企業又は移転支援企業が入居者移転支援業務を請け負わせ、又は委託した第三者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 市は、前2項の規定による報告又は説明の結果、入居者移転支援業務の状況が本契約、募集要項等、提案書等及び第40条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書の内容から逸脱していることが判明したときは、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は自己の責任と費用負担においてこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求を撤回するものとする。
- 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、何らの責任を負担するものではない。

第43条（移転に関する事前業務）

事業者は、移転に関する事前業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、月に1回以上、移転に関する事前業務の進ちよく状況の報告を市に行う

ものとする。また、移転に関する事前業務に際して問題等が発生した場合には、速やかに市に報告し、対応を協議する。

第44条（仮移転支援業務）

事業者は、仮移転支援業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、月に1回以上、仮移転支援業務の進ちょく状況（仮移転者名、仮住居の紹介状況、引越日程等の調整結果及び仮移転の完了状況、仮移転者の安否確認等）の報告を市に行うものとする。また、仮移転に際して問題等が発生した場合には、速やかに市に報告し、対応を協議する。

第45条（本移転支援業務）

事業者は、本移転支援業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、月に1回以上、本移転の進ちょく状況（本移転者名、入居申込書等の受取状況、引越日程等の調整結果及び本移転の完了状況等）の報告を市に行うものとする。
- 3 事業者は、住戸抽選会と入居説明会について、事前にその内容を報告し、開催後にその結果について市に報告するものとする。

第46条（住替移転支援業務）

事業者は、住替移転支援業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、月に1回以上、住替移転支援業務の進ちょく状況（住替移転者名、住替移転先市営住宅の紹介状況、引越日程等の調整結果及び住替移転の完了状況等）の報告を市に行うものとする。また、住替移転に際して問題等が発生した場合には、速やかに市に報告し、対応を協議する。

第47条（退去者支援業務）

事業者は、退去者支援業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、その都度、退去の進ちょく状況（退去者名、引越日等の調整結果及び退去の完了状況、退去前までの安否確認等）の報告を市に行うものとする。また、退去に際して問題等が発生した場合には、速やかに市に報告し、対応を協議する。

第48条（入居者に対する移転相談対応業務）

事業者は、入居者に対する移転相談対応業務を、募集要項等及び提案書等に規定するとおり行うものとする。

- 2 事業者は、週に1回以上、入居者に対する移転相談対応業務の進ちょく状況の報告を市に行うものとする。また、入居者に対する移転相談対応業務に際して問題等が発生した場合には、速やかに市に報告し、対応を協議する。

第49条（市による入居者の移転支援業務の実施状況のモニタリング）

事業者は、本契約、募集要項等、提案書等及び第40条（入居者移転支援業務計画書）第1項に規定する入居者移転支援業務計画書に従って入居者移転支援業務を遂行するため、入居者移転支援業務に着手する1か月前までに、モニタリング実施計画書を作成し、市の承諾を得るものとする。

- 2 事業者は、前項に規定するモニタリング実施計画書に従ってモニタリングを実施し、入居者移転支援業務の開始日以降、入居者移転支援業務が終了するまでの間、週1回、モニタリングの報告書を市に提出するものとする。

- 3 市は、事業者の入居者移転支援業務の実施状況について、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うものとする。

- (1) 第2項に規定する報告書並びに第42条（市による説明要求）から第48条（入居者に対する移転相談対応業務）までに規定する報告内容及び提出記録等の検査。

- (2) 市による定期及び随時の現地立入検査。

- 4 市は、前項による市のモニタリングの結果、事業者の提供する入居者移転支援業務の状況が、本契約、募集要項等及び提案書等に規定する水準に達していないことが判明したときは、市は判明した事項を明らかにし、その是正につき期間を定めて事業者を求めることができるものとする。この場合において、事業者は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、市に是正の完了を報告しなければならない。

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

- 6 市は、事業者が第4項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、入居者移転支援業務の状況がなおも本契約、募集要項等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときの取扱いは、第4項ないし本項の規定に準じるものとする。

- 7 市は、是正の完了が確認されるまでの間、入居者移転業務費の支払を留保する。

- 8 市は、本条の規定によるモニタリングを理由として、何らの責任を負担するものではない。

第50条（入居者移転支援業務の中止）

市は、必要があると認める場合には、その理由を事業者に通知したうえで、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ものとする。

- 2 市は、前項の規定により、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ものとする。

- 3 事業者は、自己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は、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市に求めることができるものとする。

第51条（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、入居者移転支援業務の再開に備えて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って事業者に生じた追加費用又は損害を、合理的な範囲で負担するものとする。

第8章 対価の支払い

第52条（市営住宅整備業務の対価）

市営住宅整備等の対価（以下「市営住宅整備費」という。）は、次の合計額とする。

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

- (1) 市営住宅整備費 金 , , 円
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)
内訳
ア 設計に関する業務費用 金 , , 円
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)
イ ア以外に関する業務費用 金 , , 円
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)
- (2) 入居者移転支援業務費 金 , , 円
(うち、消費税、地方消費税相当額 金 , , 円を含む。)

第53条（市営住宅整備費の支払い）

市は、前条第1号アに規定する市営住宅整備費について、事業者が市の確認を得た上で別紙8記載の図書を市に提出し、40日前までに市に請求書を提出することを条件として、令和8年度末、令和9年度の業務終了後に支払う（請求書の提出が遅れた場合には、請求書を提出した日から40日以内に支払う。）。なお、当該請求書の様式は、市と事業者との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結までに事業者が作成するものとする。

- 2 市は、前条第1号イに規定する市営住宅整備費について、令和8年度以降、毎年度1回、市の確認を得た各年度末の出来高の10分の9以内で事業者が請求する額を、事業者が市に請求書を提出した日から40日以内に支払うとともに、すべての完成確

認書が交付され、すべての建替住宅等の所有権移転・引渡しがなされ、すべての事業用地の引渡しがなされた後、事業者が市に請求書を提出した日から40日以内に、既払額を差し引いた残額を支払うものとする。なお、当該請求書の様式は、市と事業者との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結までに事業者が作成するものとする。

- 3 前2項の市営住宅整備費の支払額は、物価変動等の状況を反映させるため、別紙12に定める方法により、その支払期間中、将来に向かって変更するものとする。

第54条（入居者移転支援業務費の支払い）

市は、第52条（市営住宅整備等の対価）第2号の入居者移転支援業務費に相当する額について、令和8年度の業務終了以降、各年度末の収支報告を受けた後、市が確認した各年度末の実績額を事業者が市に請求書を提出した日から40日以内に支払うとともに、第39条（入居者移転支援業務）第3項に規定する業務のうち当該年度において行うべき業務がすべて完了し、事業者から収支報告を受けた後、事業者が市に請求書を提出した日から40日以内に、入居者移転支援業務費の既払額を差し引いた残額を事業者へ支払うものとする。なお、当該収支報告及び請求書の様式は、市と事業者との協議により、必要な事項を記載して、入居者移転支援業務開始時までに事業者が作成するものとする。

- 2 市は、事業者が本契約に規定する入居者移転支援業務の一部を履行しなかった場合には、事業者にあらかじめ通知したうえで、当該履行されなかった部分に対応する入居者移転支援業務費の支払いを行わないものとする。

第55条（年間支払限度額の設定）

各年度における本事業にかかる対価の支払限度額は、次のとおりとする。

令和●年度 金 ●●●, ●●●, ●●●円

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

第9章 不可抗力及び法令変更

第56条（不可抗力）

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又は本契約どおりに履行するために

追加費用を要すると合理的に認められる場合には、その内容の詳細を直ちに相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能等通知」という。）し、当該債務が不可抗力により上記の場合に該当することについての相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能等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「履行不能等確認通知」という。）するものとする。

2 市又は事業者は、前項に規定する本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合において、その相手方から履行不能等確認通知を受けたときは、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、市又は事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

第57条（不可抗力による損害等）

市及び事業者は、前条の規定による履行不能等通知を受けた場合には、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議のうえ、直ちに必要事項につき、本契約等の変更を行うものとする。なお、市は、協議が調わないと認めるときは、本契約等の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者に通知し、事業者はこれに従うものとする。

2 事業者は、本契約の締結後、不可抗力により、市営住宅整備業務に関して市、事業者又は第三者に生じた合理的な範囲の追加費用又は損害（以下本条においてこれらをあわせて「損害等」という。）を、損害等のうち、市営住宅整備費の1%に至る額まで負担し、これを超える額については市が負担するものとする。ただし、不可抗力事由に関して事業者が保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅整備費の1%を超える分を市の負担分から控除する。なお、数次にわたる不可抗力により上記の追加費用または損害が集積した場合は、上記の1%までの事業者負担は追加費用及び損害額の累計額に対して適用する。

3 市は、本契約の締結後、不可抗力により、入居者移転支援業務に関して、市、事業者又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等は、市が負担する。

第58条（不可抗力による解除）

市は、本契約を締結後、不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できるものとする。

2 市は、前項の規定により本契約が解除される場合には、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。この場合において、市と事業者は、支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等を協議して定めるものとする。

3 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第28条（事業者に

よる完成検査)第1項に定める各工事毎に、第30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を既に完了している場合には、当該交付を完了した市営住宅整備業務に関する部分については本契約の解除の影響を受けないものとし、第53条(市営住宅整備費の支払い)の定めに従い、当該部分にかかる第52条(市営住宅整備等の対価)に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第31条(所有権移転・引渡し)第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡しを完了していない場合には、当該未完了部分についての第53条(市営住宅整備費の支払い)第1項及び第2項に定める金員のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議のうえで、市が定めるものとする。

- 4 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30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完了していないものについては、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分)を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については、第66条(契約解除に際しての措置)を準用する。ただし、事業者又は構成企業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、又は受領することができる場合には、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し、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、市が出来形の対価全額を支払ったものとみなして第66条(契約解除に際しての措置)を準用する。

第59条(法令変更)

市又は事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合には、その内容の詳細を直ちにこれを相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該内容について相手方の確認を得るものとする。この場合において、当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。

- 2 市又は事業者は、前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた場合には、当該債務のうち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、市又は事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

第60条(法令変更による追加費用)

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には、当該法令変更に対応するため、双方協議のうえで、直ちに必要事項につき、本契約等の変更を行うものとする。なお、市は、協議が調わないと認めるときは、本契約等の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。

- 2 市は、本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業

のうち市営住宅整備業務に属する業務内容に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更（税率の変更を含む。）の場合に追加費用を負担し、それ以外の法令変更の場合は事業者が追加費用を負担しなければならない。

第61条（法令変更による協議解除）

市は、本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業の継続及び入居者移転支援業務が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できるものとする。

2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第58条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。

第10章 事業期間及び契約の終了

第62条（事業期間）

本事業の事業期間は、本契約締結を承認する旨の前橋市議会の議決があった日の翌日から、建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続及び本移転が完了した日までとする。

第63条（市による任意解除）

市は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

第64条（市による契約解除）

市は、事業者又は構成企業のいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、別紙6記載の各建替住宅等の所有権移転・引渡し日から3か月を経過しても当該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。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本件工事が延べ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) 募集要項に規定する「応募者の資格要件」を満たさなくなったとき。

2 市は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、事業者に対して、30日以上期間を設けて履行又は是正の催告を行ったうえで、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) 本件設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても本件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、事業者又は構成企業が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、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第1項若しくは第2項又は同法第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。）、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は第20条の2から6のいずれか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、又は同法第7条の2第1項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）。
 - (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っせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第4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（事業者若しくは構成企業、構成企業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、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、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) 事業者若しくは構成企業又は役員等（事業者若しくは構成企業の役員又はそれらの支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

- (2) 暴力団員又は暴力団密接関係者が顧問に就任するなど事実上、事業者又は構成企業の経営に参加していると認められるとき。
 - (3) 事業者若しくは構成企業又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。
 - (4) 事業者若しくは構成企業又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - (5) 事業者若しくは構成企業又は役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号若しくは第2号に該当する者又は第3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、第1項から4項の規定により本契約が解除される場合において、第30条（市による完成確認書の交付）第1項に規定する各完成確認書の交付が既に完了している場合には、当該交付の完了した市営住宅整備業務に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第53条（市営住宅整備費の支払い）又は第54条（入居者移転支援業務費の支払い）の定めに従い、当該部分にかかる、第52条（市営住宅整備等の対価）に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第67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、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、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、事業者の構成企業又は第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合には、事業者の構成企業又は第三者から承認を取り付ける等して、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。
- 7 市は、事業者に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合には、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない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ものとする。
- 8 市は、本条の規定により市が市営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には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的に市営住宅整備等の費用の支払義務を免れる。
- 9 事業者は、本条の規定により市営住宅整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、その責任と費用負担において、原則として、速やかに事業用地を、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、これに受領時からの利息（年利3%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。

- 10 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、並びに民間施設等の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、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。
- 11 市は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払い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。この場合において、市は、当該支払いの方法について、事業者と協議のうえ、決定するものとする。
- 12 事業者は、前項の場合において、別紙11に記載する竣工図書に準じた当該出来形に関する竣工図書を市へ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場合には、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊する等して検査することができるものとする。
- 13 事業者は、本条の規定により本契約が解除された場合において、事業用地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13条（設計企業による第三者の使用）、第19条（建設企業による第三者の使用）、第21条（工事監理企業による第三者の使用）、第41条（移転支援企業による第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）がある場合には、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。
- 14 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き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ものとする。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。

第65条（事業者による契約解除）

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には、市に対して、30日以上期間を設けて履行の催告を行ったうえで、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

なお、第31条（所有権移転・引渡し）第1項に規定する各建替住宅等の所有権移転・引渡しに既に完了している場合には、当該完了済みの市営住宅整備業務に関する部分及び入居者移転支援業務の履行済みの部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

第66条（契約解除に際しての措置）

第63条（市による任意解除）又は第65条（事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、市は、事業者がすでに履行した業務の債務に相当する対

価（出来形に相当する分を含む）を支払うとともに、その余の対価の支払いは免れるものとする。この場合において、事業者が市に第67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 事業者は、市が前項の対価を支払った場合には、建設中の建替住宅等、並びに第1項に規定する民間施設等の出来形の所有権を市に移転するものとする。

3 事業者は、第1項の対価の支払いを受けた場合には、市へ別紙11に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、事業者は、市が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査又は非破壊検査を行うものとする。

4 事業者は、第63条（市による任意解除）又は第65条（事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に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13条（設計企業による第三者の使用）、第19条（建設企業による第三者の使用）、第21条（工事監理企業による第三者の使用）、第41条（移転支援企業による第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。

第67条（契約解除に伴う損害賠償）

事業者は、第64条（市による契約解除）の規定により本契約が全部又は一部が解除された場合には、第52条（市営住宅整備等の対価）の規定に定める市営住宅整備費のうち解除された部分に相当する金額の10%相当額（本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。）の違約金を支払うものとする。ただし、市は、市が被った損害の額が、市が支払いを受けた違約金の額を超過する場合には、かかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができるものとする。

2 事業者は、第64条（市による契約解除）の規定により本契約の一部が解除された場合には、市が被った損害を合理的な範囲で賠償するものとする。

3 市は、第63条（市による任意解除）又は第67条（事業者による契約解除）の規定により契約を解除する場合には、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

4 事業者は、第64条（市による契約解除）の規定により本契約が解除されない場合であっても、事業者がその債務の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となった場合には、第1項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、市は第68条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができ、事業者は市による充当がなされた場合には直ちに充当相当額を追加預託しなければならないものとする。

5 事業者の構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任され

た管財人、民事再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合には、第64条（市による契約解除）の規定による契約解除がなされたものとみなして第1項を準用する。

第11章 契約保証金等

第68条（契約保証金等）

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

また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納入を免除する。この場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちに、市を被保険者とする場合にあってはその保険証券を市に提出し、事業者を被保険者とする場合にあっては事業者の費用負担において保険金請求権に第67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しなければならない。

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第3項において「保証の額」という。）は、以下のとおりとする。

ア本契約締結の日から第31条（所有権移転・引渡し）第1項に規定するすべての所有権移転・引渡し及び引渡しの完了日まで第52条（市営住宅整備等の対価）第1号に規定する市営住宅整備費の総額の10分の1以上（円未満切上げ）

イアの保証とは別に、本契約締結の日から本契約の終了まで第52条（市営住宅整備等の対価）第2号に規定する入居者移転支援業務費の10分の1以上（円未満切上げ）

3 市は、市営住宅整備費の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の10%に達するまでは、第2項アの保証の額の増額を請求することができ、事業者は、第2項アの保証の額の減額を請求することができる。

4 市は、第1項に規定する保証が契約保証金を納入する方法によってなされた場合は、第2項アの保証金については第31条（所有権移転・引渡し）第1項に規定するすべての所有権移転・引渡し後において、第2項イの保証金については入居者移転支援業務の完了後において、それぞれ返還するものとする。なお、市は当該返還すべき額から本契約に基づき事業者が支払うべき違約金又は市が被った損害があればこれらに相当する額を控除した残額を、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40日以内に、事業者へ支払うものとする。

5 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

第68条の2（談合等不正行為があった場合の違約金等）

事業者（共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この項におい

て同じ。)が、次の各号のいずれかに該当したときは、事業者は、市の請求に基づき、請負代金額の10分の2に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) この契約に関し、事業者が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3条の規定に違反し、又は事業者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が事業者に対し、独占禁止法第7条の2第1項(独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を行い、当該納付命令が確定したとき(独占禁止法第7条の2第1項のただし書き又は第7条の4第1項の規定に基づき課徴金の納付を命じない場合を含む。)

(2) この契約に関し、事業者(法人にあっては、その役員又は使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 事業者が前項の違約金を市の指定する期間内に支払わないときは、事業者は、当該期間を経過した日から支払の日までの日数に応じ、遅延利息の率で計算した額の遅延利息を市に支払わなければならない。

第12章 雑則

第69条(協議)

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

第70条(特許権等の使用)

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

2 事業者は、本契約の終了後、市が建替住宅等の維持管理及び運営を継続して行うにあたって必要な第三者の権利を無償で使用することができるようにしなければならない。

第71条(著作権の譲渡等)

事業者は、建替住宅等又はその設計図書、機器の操作マニュアル、その他、本事業に関し市に引き渡す成果物(以下「成果物」という。)が著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に規定する著作物(以下「著作物」という。)に該当するときは、事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権(著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。)を当該成果物の引渡し時に市に無償で譲渡する。

第72条（著作者人格権の制限）

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。この場合においては、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

- (3) 成果物の内容を公表すること。
 - (4) 建替住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を市が自ら複製し、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任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。
 - (5) 建替住宅等を写真、模型、絵画、その他の媒体により表現すること。
 - (6) 建替住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 2 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、予め市の承諾又は合意を得たときは、この限りではない。
- (1) 成果物の内容を公表すること。
 - (2) 建替住宅等に事業者又はその構成企業若しくは構成企業の関係者の実名又は変名を表示すること。
- 3 市が著作権を行使するときは、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

第73条（事業者による著作物の利用）

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。

第74条（著作権等の侵害の防止）

事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権その他の権利を侵害するものでないことを市に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権その他の権利を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるものとする。

第75条（契約上の地位の譲渡）

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。

第76条（延滞利息）

事業者は、事業者が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

わない場合には、市へ当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、支払い時点における国の債権の管理等に関する法律施行令第29条に定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

2 市は、市が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場合には、事業者へ当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、支払い時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

第77条（秘密保持）

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、コンサルタント、構成企業、融資機関以外の第三者に漏えいしたり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 事業者は、自己の代理人、コンサルタント、構成企業及び融資機関をして、前項に違反させないようにしなければならない。

3 事業者は、本事業を実施するに当たり作成し、又は取得した文書（以下、「対象文書」という。）を適正に管理し、保存しなければならない。

4 対象文書の範囲及び保存期間については、事業者と協議の上、市が定める。

第78条（個人情報の取扱い）

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いにおいては、個人情報の保護に関する法律及び個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守しなければならない。

2 事業者は、個人情報の保護に関する法律及び市の定めるその他個人情報に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持しなければならない。

3 事業者は、本事業に関する業務を委託し、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。

4 事業者若しくは本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者が前3項の義務に違反したこと、又は、事業者、若しくは本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、市又は第三者が損害を被った場合、事業者は市又は損害を被った第三者に対し損害を賠償するとともに、市が指示する措置をとらなければならない。

第79条（市による情報の開示等）

市は、事業者が要求水準書に基づき提出し、又はその他本事業に関して市に提出した書類に記録された情報について、前橋市情報公開条例（平成9年条例第45号）その他の法令の定めるところにより開示することができる。

第80条（請求、通知等の様式その他）

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（事業者については代表企業）の名称、所在地宛になされるものとする。

- 2 本契約の履行に関して、市及び事業者の間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。
- 4 本契約の履行に関して、市及び事業者の間で用いる通貨単位は、日本円とする。

第81条（準拠法）

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。

第82条（管轄裁判所）

市及び事業者は、本契約に関する紛争は、前橋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

第83条（定めのない事項）

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

第84条（仮契約の解除）

市は、PFI法第12条の規定による前橋市議会の議決がある前に、事業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、仮契約を解除することができる。

- (1) 第64条第5項の各号のいずれかに該当したとき。
- (2) 第64条第7項の各号のいずれかに該当したとき。
- (3) その他、契約の相手方として不適当であると認められるとき。

2 前項の規定により市が仮契約を解除した場合においては、事業者は市に対し、市営住宅整備費用の10%相当額の違約金を支払わなければならない。

- 別紙 1 定義集
- 別紙 2 P F I 事業者が実施する業務の範囲
- 別紙 3 活用用地の範囲
- 別紙 4 事業用地等の範囲
- 別紙 5 建替住宅の付帯施設等
- 別紙 6 事業日程
- 別紙 7 事業者が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）
- 別紙 8 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）
- 別紙 9 付保すべき保険
- 別紙 1 0 完成確認事項
- 別紙 1 1 竣工図書
- 別紙 1 2 本件事業に係る対価、変更算定方法