

# 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

特定事業契約書（修正案）

令和4年（2022年）6月●日

三 浦 市

第1章 用語の定義 .....	1
第1条 定義 .....	1
第2章 総則 .....	2
第2条 目的及び解釈.....	2
第3条 公共性及び民間事業の趣旨の尊重.....	2
第4条 事業日程.....	2
第5条 本事業の概要.....	2
第6条 費用負担及び事業者の資金調達.....	2
第7条 事業者 .....	3
第8条 運営協議会.....	3
第9条 事業用地の使用.....	3
第10条 許認可、届出等.....	4
第11条 要求水準の変更事由.....	4
第12条 要求水準の変更手続き.....	4
第3章 子育て賃貸住宅等の設計及び建設.....	5
第1節 設計 .....	5
第13条 子育て賃貸住宅等の設計.....	5
第14条 設計図書の変更.....	6
第15条 設計図書及び工事完成図書の著作権.....	7
第16条 著作権の侵害の防止.....	7
第17条 特許権等の使用.....	7
第18条 設計状況の確認.....	8
第2節 建設工事 .....	8
第19条 建設工事.....	8
第20条 公共工事等との調整.....	9
第21条 工事施工計画.....	9
第22条 工事施工報告.....	9
第23条 設計・建設期間中の第三者の使用.....	9
第24条 事業者による工事監理者等の設置.....	10
第25条 事業用地の管理.....	10
第26条 各種調査.....	11
第27条 調査等の第三者への委託等.....	12
第28条 子育て賃貸住宅等の建設に伴う近隣対策.....	12
第29条 設計・建設期間中の保険.....	13
第3節 市による確認等 .....	13
第30条 市による説明要求及び建設現場立会い.....	13
第4節 工事の中止等 .....	14
第31条 工事の中止等.....	14
第5節 損害等の発生 .....	14
第32条 本件工事中に第三者に生じた損害.....	14

第6節	子育て賃貸住宅等の工事完成及び引渡し	14
第33条	事業者による完了検査等	14
第34条	シックハウス検査	15
第35条	市による子育て賃貸住宅等の工事完成確認及び工事完成確認通知の交付	15
第36条	事業者による維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の実施体制の整備	16
第37条	市による維持管理・運営業務、コミュニティ形成支援業務の実施体制の確認	17
第38条	事業者による子育て賃貸住宅等の引渡し	17
第39条	子育て賃貸住宅等の契約不適合	18
第40条	工期の変更	18
第41条	子育て賃貸住宅等の引渡し遅延による費用負担	18
第4章	子育て賃貸住宅等の維持管理及び運営	20
第1節	総則	20
第42条	指定管理者としての指定	20
第43条	維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の開始	20
第44条	維持管理・運営業務計画書及びコミュニティ形成支援業務計画書の作成・提出	20
第45条	総括責任者及び業務管理責任者、防火管理者	21
第46条	業務従事者	21
第47条	維持管理・運営業務の実施	21
第48条	業務報告等	22
第49条	維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に伴う近隣対策	22
第50条	維持管理・運営期間中の第三者の使用	23
第51条	子育て賃貸住宅等に係る光熱水費の負担	23
第2節	維持管理業務	24
第52条	維持管理業務に関する要求水準	24
第53条	子育て賃貸住宅等の修繕	24
第3節	運営業務	24
第54条	運営業務に関する要求水準	24
第55条	利用料金	25
第56条	運営業務における収入等	25
第57条	コミュニティ形成支援業務に関する要求水準	26
第58条	提案事業	26
第4節	市による業務の確認等	26
第59条	市による説明要求及び立会い	26
第5節	損害・損傷等の発生	27
第60条	第三者に及ぼした損害	27
第5章	サービス購入料の支払	28
第61条	設計・建設業務に係る対価の支払	28

第 62 条	設計・建設業務に係る対価の変更、減額及び支払の留保.....	28
第 63 条	維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の支払.....	28
第 64 条	維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の変更及び減額 並びに改善勧告 .....	28
第 6 章	契約期間及び契約の終了並びに本指定の取消し.....	30
第 1 節	契約期間 .....	30
第 65 条	契約期間.....	30
第 2 節	子育て賃貸住宅等の引渡し前の契約解除等.....	30
第 66 条	子育て賃貸住宅等引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等 .....	30
第 67 条	本指定の発効前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等.....	32
第 68 条	子育て賃貸住宅等の引渡し前の法令変更による契約の解除.....	32
第 69 条	子育て賃貸住宅等の引渡し前の不可抗力による契約解除.....	33
第 3 節	子育て賃貸住宅等の引渡し後の本指定の取消し.....	33
第 70 条	子育て賃貸住宅等の引渡し後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取 消し .....	33
第 71 条	子育て賃貸住宅等の引渡し後の市の責めに帰すべき事由による本指定の取消し .....	35
第 72 条	子育て賃貸住宅等の引渡し後の法令変更による契約の本指定の取消し.....	35
第 73 条	子育て賃貸住宅等の引渡し後の不可抗力による本指定の取消し.....	35
第 4 節	本指定の取消しに伴う本事業契約の終了.....	36
第 74 条	本指定の取消しに伴う本事業契約の終了.....	36
第 5 節	事業関係終了に際しての処置.....	36
第 75 条	事業関係終了に際しての処置.....	36
第 76 条	終了手続の負担.....	36
第 6 節	モニタリング及び要求水準未達成に関する手続.....	37
第 77 条	モニタリング及び要求水準未達成に関する手続.....	37
第 7 章	表明・保証及び誓約.....	38
第 78 条	事業者による事実の表明・保証及び誓約.....	38
第 8 章	契約保証金 .....	40
第 79 条	契約保証金.....	40
第 9 章	法令変更 .....	41
第 80 条	通知の付与及び協議.....	41
第 81 条	法令変更による増加費用・損害の扱い.....	41
第 10 章	不可抗力 .....	42
第 82 条	通知の付与及び協議.....	42
第 83 条	不可抗力による増加費用・損害の扱い.....	42
第 84 条	不可抗力による第三者に対する損害の扱い.....	42
第 11 章	その他 .....	43
第 85 条	公租公課の負担.....	43

第 86 条 疑義についての協議.....	43
第 87 条 融資団との協議.....	43
第 88 条 株主・第三者割り当て.....	43
第 89 条 財務書類の提出.....	43
第 90 条 秘密保持.....	44
第 12 章 雑則 .....	45
第 91 条 請求、通知等の様式その他.....	45
第 92 条 延滞利息.....	45
第 93 条 解釈及び適用.....	45
第 94 条 準拠法.....	45
第 95 条 管轄裁判所.....	46
別紙 1 (用語の定義) .....	48
別紙 2 (本日程表) .....	55
別紙 3 (事業計画書) .....	56
別紙 4 (設計業務着手時提出書類) .....	57
別紙 5.1 (基本設計図書) .....	58
別紙 5.2 (実施設計図書) .....	59
別紙 6.1 (工事開始前の提出図書) .....	60
別紙 6.2 (建設期間中の提出書類) .....	61
別紙 7 (目的物引渡書) .....	62
別紙 8 (保証書の様式) .....	63
別紙 9 (年度別協定書の様式) .....	65
別紙 10 (保険等の取扱い) .....	66
別紙 11 (サービス購入料の金額と支払スケジュール) .....	68
別紙 12 (法令変更又は不可抗力による増加費用及び損害の負担割合) .....	69
別紙 13 (出資者誓約書) .....	71
別紙 14 (工事完成図書) .....	73

収入印紙

貼付欄

## 特定事業契約書（案）

1 事業の名称	三浦市子育て賃貸住宅等整備事業
2 事業の場所	三浦市南下浦町上宮田 3274（現三浦市南下浦市民センター用地）
3 業務期間	令和●年●月●日～令和●年●月●日まで
4 契約金額	金 円也 （うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円）

三浦市（以下「市」という。）と●●●●（以下「事業者」という。）<sup>1</sup>とは、三浦市子育て賃貸住宅等整備事業（以下「本事業」という。）に関して、以下のとおり特定事業契約（以下「本事業契約」という。）を締結する。

なお、本事業契約の内容は、本事業に係る募集要項等に基づくものとする。

### 第1章 用語の定義

#### 第1条 定義

本事業契約において使用する用語の意義は、別紙1に定めるとおりとする。

---

<sup>1</sup> SPCを設立しない場合は、構成企業を個別に又は総称するものとして「事業者」を定義し、以下の規定（文言は別途調整）を含む条項を追加するとともに、関連条項（個別に脚注を付した条項を含みます。）を調整します。

- ① 市は、本事業契約に基づくすべての行為を代表企業に対して行えば足りるものとし、市が代表企業に対して行った本事業契約に基づくすべての行為は、構成企業のすべてに対して行ったものとみなす。
- ② 各構成企業は、本事業契約上義務及び責任について、他の構成企業と連帯して負担する。また、構成企業の全部又は一部が市又は第三者に与えた損害は、全構成企業がこれを連帯して負担する。
- ③ 代表企業は、構成企業を統括し、市に対し、構成企業が、担当する本事業に関する業務を、法令及び要求水準書に定める要求水準に従って誠実に遂行させる義務を負う。代表企業は、構成企業のいずれかが、本事業を構成する業務のうちその担当する業務を履行することができなくなった場合には、当該業務の履行を確保するため、市と協議する。

## 第2章 総則

### 第2条 目的及び解釈

本事業契約は、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一切の事項を定めることを目的とする。

### 第3条 公共性及び民間事業の趣旨の尊重

- 1 事業者は、子育て賃貸住宅等が、子育て世帯の転入促進、転出抑制、並びに定住促進を進めることを目的とし、移住定住促進住宅及び行政サービス施設としての公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。
- 2 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に理解し、その趣旨を尊重する。

### 第4条 事業日程

事業者は、本事業を別紙2に従って遂行する。

### 第5条 本事業の概要

- 1 本事業は、既存施設解体撤去工事業務、子育て賃貸住宅等の設計・建設業務及び子育て賃貸住宅等の完成時における市への引渡し、子育て賃貸住宅等の維持管理業務、子育て賃貸住宅等（ただし、市役所出張所を除く。）の運營業務及びコミュニティ形成支援業務並びにこれらに付随し関連する一切の事業により構成される。
- 2 事業者は、本事業を、本事業関連書類に従って遂行しなければならない。なお、子育て賃貸住宅等の設計・建設業務、維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務の詳細は、別紙3の事業計画書において明示し、市の承認を得なければならない。
- 3 子育て賃貸住宅等の名称は、市が定める権利を有するものとする。

### 第6条 費用負担及び事業者の資金調達

- 1 本事業の実施に関する一切の費用（設計・建設業務、維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務並びにこれらに付随・関連する業務に関する一切の費用を含む。）は、本事業契約に特段の規定がある場合を除き、全て事業者が負担する。本事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者の責任において行う。
- 2 事業者は、市が本事業に係る資金調達に関して、PFI法第75条に規定された国による財政上及び金融上の支援が適用されるように努力することに対して協力しなければならない。
- 3 市は、事業者がPFI法第75条に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めなければならない。

## 第7条 事業者

- 1 事業者は、市の事前の書面による承認なく、本事業及びこれに付帯する業務以外の事業を行ってはならない。<sup>2</sup>
- 2 事業者は、市の事前の書面による承諾なく、基本協定書に記載された業務を受託し、又は請け負うべき事業者の構成企業又は協力企業<sup>3</sup>以外の者に、本事業の全部又は一部を委託し、又は請け負わせてはならない。また、事業者は、市の承諾を得て、かかる第三者に本事業の全部又は一部を委託し、又は請け負わせた場合、市の事前の書面による承諾なく、当該委託又は請負の内容を変更してはならない。
- 3 事業者が、本事業の全部又は一部を第三者（事業者の構成企業及び協力企業を含む。）に対して委託し、又は請け負わせる場合、本事業契約の定めに従い、全て事業者の責任及び費用負担においてこれを行うことを要し、かかる第三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、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 市は、事業者が本事業の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせた場合において、かかる第三者がその業務を行うに不相当と認めるときは、事業者に対し、理由を付記して、いつでもその交替を請求することができる。事業者は、かかる第三者の交替により費用が増加し、又は損害が発生した場合であっても、市に対し、かかる増加費用又は損害を請求することはできない。

## 第8条 運営協議会

- 1 市及び事業者は、本事業に関する協議を行うことを目的として、運営協議会を設置する。
- 2 市及び事業者は、運営協議会を定例で開催するほか、市及び事業者の間で協議を要する事項が存在する場合、市又は事業者は、相手方に対し、随時、運営協議会の開催を請求することができる。
- 3 運営協議会開催に要する費用は、各自の負担とする。
- 4 市及び事業者は、運営協議会の決定事項を遵守する。
- 5 市及び事業者は、本事業契約締結後速やかに運営協議会における協議事項の詳細を定めるほか、運営協議会の運営準則を定める。

## 第9条 事業用地の使用

- 1 本事業は、事業用地において行う。
- 2 事業者は、本事業契約上の義務を履行するために必要な範囲において、事業用地を無償にて使用することができる。ただし、本工事に要する仮設資材置場等の確保

---

<sup>2</sup> SPCを設立しない場合は、本項を削除します。

<sup>3</sup> SPCを設立しない場合には、応募者のすべての企業を構成企業とするため、「協力企業」に関する規定を削除又は調整します。他の条項についても同様です。



に、事業用地以外の場所を利用して行う場合には、事業者の責任及び費用負担においてこれを行う。

- 3 設計・建設期間中の事業用地の管理は、事業者が、行政財産たる事業用地の目的の範囲内で、善良な管理者の注意義務をもってこれを行う。

#### **第 10 条 許認可、届出等**

- 1 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任及び費用負担において、これを取得及び維持しなければならない。本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についても同様とし、事業者がその責任及び費用負担において、これを行わなければならない。ただし、市が取得し、維持すべき許認可及び市が行うべき届出は、この限りでない。
- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、市に事前説明及び事後報告を行う。
- 3 市は、事業者が要請した場合には、事業者による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 4 事業者は、市が要請した場合には、市による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可取得の遅延により増加費用又は損害が生じた場合、当該増加費用又は損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合は、第 9 章又は第 10 章の規定に従う。

#### **第 11 条 要求水準の変更事由**

- 1 市は、次の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。
  - (1) 法令等の変更により、業務内容が著しく変更されるとき。
  - (2) 災害・事故等により、特別な対応が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
  - (3) 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
  - (4) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

#### **第 12 条 要求水準の変更手続き**

- 1 市は、要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知し、協議を行う。要求水準の変更に伴い、特定事業契約書に基づく選定事業者へ支払う対価を含め特定事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

## 第3章 子育て賃貸住宅等の設計及び建設

### 第1節 設計

#### 第13条 子育て賃貸住宅等の設計

- 1 事業者は、適用ある法令等を遵守の上、本事業関連書類に定められた内容を満たす範囲において、市との協議に基づき、自らの責任及び費用負担において、子育て賃貸住宅等の設計を行う。事業者は、子育て賃貸住宅等の設計の内容及び進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせを行わなければならない。
- 2 事業者は、子育て賃貸住宅等に係る設計業務の着手前に、詳細工程表を含む設計計画書を作成し、市に対して提出し、その承認を得る。なお、事業者は、子育て賃貸住宅等に係る設計業務の実施に当たり、本工事に係る建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号、その後の改正を含む。）第5条の4第1項に規定する設計業務についての責任者を選任した上、その名称及び組織体制を上記設計計画書に明記し、市に対して通知する。
- 3 事業者は、市から前項に基づき承認を得た後速やかに、提案書類及び第1項に基づく協議の結果をもとに、子育て賃貸住宅等の基本設計を開始し、その着手時に、子育て賃貸住宅等に係る別紙4第1項所定の各書類を市に提出する。また、事業者は、かかる基本設計の進捗状況につき市による定期的な確認を受けるとともに、別紙2に基づき、基本設計完了時に別紙5.1に列挙された基本設計図書を市に提出する。市は、設計内容が要求水準書及び提案書に適合しているか否かを確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求を含む。）を事業者に通知する。なお、事業者は、上記基本設計図書の提出に当たっては、同別紙に規定するところに従う。
- 4 事業者は、市から前項に基づき次の工程に進むことについての確認を得た後速やかに、子育て賃貸住宅等の実施設計を開始し、その着手時に、子育て賃貸住宅等に係る別紙4第2項所定の各書類を市に提出する。また、事業者は、かかる実施設計の進捗状況につき市による定期的な確認を受けるとともに、別紙2に基づき、子育て賃貸住宅等に係る実施設計完了時に、子育て賃貸住宅等に係る別紙5.2に列挙された実施設計図書を市に提出する。市は、設計内容が要求水準書及び提案書に適合しているか否かを確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求を含む。）を事業者に通知する。なお、事業者は、上記実施設計図書の提出に当たっては、同別紙に規定するところに従う。
- 5 市は、前二項に基づき事業者から提示された設計図書が本事業関連書類若しくは市と事業者との協議において合意された事項に従っていない、又は提示された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと判断する場合、事業者の責任及び費用負担において、その修正を求めることができる。事業者は、市からの指摘により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの責任及び費用負担において、直ちに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受ける。設計の変更について不備・不具合等が発見された場合も同様と

する。

- 6 事業者は、設計の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、関連資料（当該第三者の名称、委託し、又は請け負わせる業務の内容その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて市に対して事前に通知しなければならない。市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、当該設計の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、基本協定書に当該業務を委託し、又は請け負う旨の記載のある構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせる場合には、市の承諾を要せず、当該構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせる旨を、事前に又は事後速やかに通知すれば足りる。かかる業務の委託又は請負に関連して発生する一切の増加費用及び損害は、全て事業者がこれを負担する。
- 7 事業者は、子育て賃貸住宅等の設計を第三者に委託し、又は請け負わせる場合、前項に定めるもののほか、第7条に定める条件に従う。
- 8 市は、第1項に基づく協議、第2項から第5項までに基づく設計計画書又は設計図書の受領・確認等を理由として、子育て賃貸住宅等の設計又は建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 9 子育て賃貸住宅等の設計に関し、遅延が生じ、増加費用又は損害が発生した場合の措置は、次のとおりとする。
  - (1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示又は請求（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本事業契約、募集要項又は要求水準書の不備又は市による変更、及び③市による設計図書又は要求水準書の変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。））により、子育て賃貸住宅等の設計に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、又は設計費用が増加し、若しくは損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期するとともに、当該増加費用又は損害を負担する。
  - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により設計費用が増加し、又は損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用又は損害を負担する。
  - (3) 法令の変更又は不可抗力により子育て賃貸住宅等の設計に遅延が生じ、設計費用が増加し、又は損害が発生した場合の取扱いは、第9章又は第10章の規定に従う。

## 第14条 設計図書の変更

- 1 市は、前条に定める場合のほか、本工事開始前及び工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して、事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、子育て賃貸住宅等の設計図書の変更を求めることができる。事業者は、市から当該変更要請を受けた日から14日以内に、市に対して、かかる設計図書の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を報告しなければならない。
- 2 事業者は、前条又は前項に定める場合のほか、市の事前の承諾を得た場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。

## 第 15 条 設計図書及び工事完成図書の著作権

- 1 市は、設計図書等及び子育て賃貸住宅等について、市の裁量により、これを無償利用する権利及び権限を有する。かかる利用の権利及び権限は、本事業契約の終了後も存続する。
- 2 設計図書等又は子育て賃貸住宅等が著作権法（昭和 45 年 5 月 6 日法律第 48 号、その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、市が設計図書等及び子育て賃貸住宅等を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、自ら又は作者（市を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し、又は行使させてはならない。
  - (1) 設計図書等及び子育て賃貸住宅等の内容を公表すること。
  - (2) 子育て賃貸住宅等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市及び市が委託し、又は請け負わせる第三者をして、複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
  - (3) 子育て賃貸住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (4) 子育て賃貸住宅等を増築し、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。
- 4 事業者は、自ら又は作者をして、次の各号に掲げる行為をし、又は行使させてはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、この限りでない。
  - (1) 第 2 項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。
  - (2) 設計図書等又は子育て賃貸住宅等の内容を公表すること。
  - (3) 子育て賃貸住宅等に事業者の実名又は変名を表示すること。

## 第 16 条 著作権の侵害の防止

- 1 事業者は、その作成する成果物及び関係書類（設計図書等及び子育て賃貸住宅等を含む。以下同じ。）が、第三者の有する著作権を侵害するものでは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及び関係書類が第三者の有する著作権等を侵害したときは、これにより第三者に発生した損害を賠償し、又はその他の必要な措置を講ずる。かかる著作権等の侵害に関して、市が損害の賠償を行い、又は費用を負担した場合には、事業者は、市に対し、かかる損害及び費用の全額を補償する。

## 第 17 条 特許権等の使用

事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任（ライセンスの取得、ライセンス料の支払及びこれらに関して発生する費用の負担を含む。）を負わなければならない。

## 第 18 条 設計状況の確認

- 1 市は、子育て賃貸住宅等が本事業関連書類に基づき設計されていることを確認するために、子育て賃貸住宅等の設計状況その他について、事業者に事前に通知した上で、随時、事業者に対してその説明を求め、又はその他の書類の提出を求めることができる。
- 2 事業者は、前項に定める設計状況その他についての説明及び市による確認の実施につき、市に対して最大限の協力を行い、また、設計者をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせなければならない。
- 3 市は、前二項に基づき説明、報告等を受けたときは、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べるることができる。

## 第 2 節 建設工事

### 第 19 条 建設工事

- 1 事業者は、自らの責任と費用負担において、別紙 2 の日程に則り、適用ある法令等を遵守の上、本事業関連書類に従って、本引渡予定日までに、本工事を完成の上、第 38 条に基づいて子育て賃貸住宅等を市に引き渡す。なお、市は、子育て賃貸住宅等の所有権を原始的に取得する。
- 2 事業者は、本工事の施工に当たって、まちづくり条例及びその他本工事に係る法令、条例、要綱等に定める条件、基準及び手続を遵守しなければならない。
- 3 事業者は、本工事により発生した廃棄物等を法令等に定められた方法により適切に処理及び処分するとともに、積極的に再生資源利用を図る。また、事業者は、本工事により生じた残土についても法令等に従い適切に処理及び処分する。
- 4 本工事に遅延が生じ、建設費用又は改修費用（既存施設のうち、事業者による解体の対象となる部分に係る解体費用を含む。）が増加し、又は損害が発生した場合の措置は、次のとおりとする。
  - (1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示又は請求（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本事業契約、募集要項又は要求水準書の不備又は市による変更、及び③市による設計図書又は要求水準書の変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。））により、本工事に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、又は建設費用若しくは改修費用が増加し、若しくは損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期するとともに、当該増加費用又は損害を負担する。
  - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により建設費用又は改修費用が増加し、又は損害が発生した場合、事業者は、当該増加費用又は損害を負担する。
  - (3) 法令の変更又は不可抗力により本工事に遅延が生じ、建設費用若しくは改修費用が増加し、又は損害が発生した場合の取扱いは、第 9 章又は第 10 章の規定に従う。

## 第 20 条 公共工事等との調整

- 1 事業者は、設計・建設期間中、子育て賃貸住宅等及びその周辺にて実施されることのある公共工事のスケジュールとの調整を密に図り、本工事の工程を円滑かつ堅実なものとするよう最善を尽くさなければならない。
- 2 事業者は、子育て賃貸住宅等のうち市が使用する箇所について、市が、機器の設置、備品の搬入・備付け、情報機器設備に係る配線工事等を行う場合は、市のかかる作業スケジュールの把握に努め、それらの実施について市と必要な協議を行う。

## 第 21 条 工事施工計画

- 1 事業者は、本工事の着工前に、詳細工程表を含む総合施工計画書を作成し、別紙 6.1 に列挙された書類とともに、市に提出する。なお、事業者は、かかる書類の提出に当たっては、同別紙に規定するところに従う。
- 2 事業者は、前項に基づいて市に対して提出した総合施工計画書等に従って本工事を遂行する。
- 3 本工事の実施中に詳細工程表を含む総合施工計画書及び別紙 6.1 に列挙された書類に変更が生じた場合は、市と協議の上、市に対して提出する。

## 第 22 条 工事施工報告

- 1 事業者は、建設期間中、別紙 6.2 に列挙された書類をそれぞれ適時に作成の上、遅滞なく、市に提出する。なお、事業者は、かかる書類の提出に当たっては、同別紙に規定するところに従う。また、市が要請したとき、事業者は、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。
- 2 市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、第 30 条に基づき本工事の進捗状況について確認することができる。
- 3 事業者は、本工事の現場に常に工事記録を整備し、市の要求があった際には速やかにこれを開示する。
- 4 市は、事業者に対して、施工体制台帳の提出及び施工体制に係る事項についての報告を求めることができる。事業者は、市が要請した場合には、速やかに、当該要請に係る事項についての報告を行う。

## 第 23 条 設計・建設期間中の第三者の使用

- 1 事業者は、本工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせようとするときは、関連資料（請負人の名称、請け負わせる業務の内容その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて、市に対して事前に通知しなければならない。市は、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、本工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。ただし、基本協定書に当該業務を請け負わせる旨記載のある構成企業又は協力企業に請け負わせる場合には、市の

承諾を要せず、当該構成企業又は協力企業に請け負わせた旨を、事前に又は事後速やかに通知すれば足りる。

- 2 前項に基づき、本工事の施工を請け負った第三者が、さらに本工事の施工の一部をその他の第三者に請け負わせる場合、事業者は、関連資料（かかる第三者の名称、請け負わせる業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて、事前に市に対してその旨を書面により通知し、市の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、その責任及び負担において、前二項に規定する他の第三者を利用するものとし、かかる他の第三者の利用に関連して発生する一切の増加費用及び損害は、全て、事業者がこれを負担する。前二項に基づき事業者が本工事の全部又は一部を請け負わせた第三者（以下「工事請負人等」と総称する。）の行為は、全て、これを事業者の行為とみなし、工事請負人等の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 本条に定めるほか、本工事の施工の工事請負人等による請負は、第7条に定める条件に従う。

#### **第24条 事業者による工事監理者等の設置**

- 1 事業者は、本工事の開始日までに、工事監理者を設置し、市に対してその名称を通知する。ただし、工事監理者は、本工事を実施する者（工事請負人等を含む。）と同一法人又は資本面若しくは人事面において関連がある者であってはならない。
- 2 事業者は、工事監理者をして、市に対して、要求水準書の定めに従い、本工事につき、定期的に（原則として2週間毎とする。）工事監理報告書を提出し、工事監理の状況の確認を得る（なお、工事監理報告書の内容は、監理日報、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、器材・施工検査記録等とする。）。また、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。
- 3 工事監理者の設置は、全て事業者の責任と費用負担において行い、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担する。

#### **第25条 事業用地の管理**

事業者は、事業者の責任及び費用負担において、工事現場における安全管理及び警備等を実施する。本工事の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害は、事業者がこれを負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により発生した費用又は損害の取扱いは、第9章又は第10章の規定に従う。

## 第26条 各種調査

- 1 事業者は、既に市が行ったものを除き、本工事に必要な測量調査、地質調査、周辺家屋影響調査その他の調査を、自己の責任及び費用負担により行う。事業者は、かかる調査を行う場合、当該調査の着手前に、実施体制及び手順を示した計画書を作成し、市に対して提出し、その承認を得る。また、事業者は、かかる計画書に従って調査を行う場合には、調査の日時及び概要を市に事前に連絡し、かつ、当該調査を終了したときは、当該調査に係る報告書を作成し、市に提出してその確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、第1項に定める調査を実施した結果、市が本事業の優先交渉権者選定手続において提供した事業用地に関する参考資料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、市及び事業者は、その対応につき協議する。なお、市が提供した事業用地に関する参考資料の誤謬、欠落その他の不備に起因して本工事に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、又は事業者が増加費用又は損害が発生した場合、市は、事業者と協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期し、当該増加費用又は損害を負担する。
- 3 事業者は、事業用地に関し、地質障害又は埋蔵文化財、不発弾、その他の地中障害物等を発見した場合、その旨を直ちに市に通知するものとし、市及び事業者は、その対応につき協議する。なお、(i)事業用地の地質障害(ただし、事業用地に固有の土壤汚染に限る。)若しくは埋蔵文化財、不発弾その他の地中障害物等の発見に起因して本工事に遅延が発生することが合理的に見込まれる場合、又は(ii)事業者が増加費用若しくは損害が発生し、事業者が当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止・低減する努力を尽くしていると認められる場合に限り、市は、事業者と協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期し、当該増加費用又は損害を負担する。ただし、第1項に規定する調査及びその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合には、事業者は、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害(再調査費の負担を含む。)を負担する。
- 4 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができる。
- 5 前各項の規定にかかわらず、事業者が本事業契約締結後に実施した調査の結果、既存施設の構造等又は事業用地に、本事業契約締結までに想定できなかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者の提案書類における提案内容につき見直しが必要となる場合、当該見直しに係る追加費用及び当該欠陥の除去修復に係る追加費用(設計、工事の遅延に係る追加費用を含む。以下本項において同じ。)については、以下の各号に従う。
  - (1) (i)当該欠陥について事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前に発見することが不可能又は著しく困難と客観的に判断される場合であって、かつ、(ii)当該欠陥についての市への報告が速やかになされた又はかかる報告が速やかになされていないとしても、かかる遅滞が事



業者の責めに帰すべき事由によらない場合

当該見直しに係る追加費用及び当該欠陥の除去修復に係る追加費用は市が負担する。

(2) 前号以外の場合

市は、見直しに要する追加費用及び当該欠陥の除去修復に係る追加費用のうち一部（当該欠陥の発見時期の遅延の場合には、事業者において、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたであろう時期に発見されていても発生したことを客観的に明らかにした金額とし、市に対する報告の遅延の場合には、事業者において、当該遅延がなくても発生したことを客観的に明らかにした金額とする。）を負担する。

## 第 27 条 調査等の第三者への委託等

- 1 事業者は、前条の調査の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、当該調査に着手する日より合理的期間前までに、関連資料（当該第三者の名称、委託し、又は請け負わせる調査の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて、市に対して通知しなければならない。市は、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、かかる調査の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、基本協定書に当該業務を受託し、又は請け負う旨の記載のある構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせる場合には、市の承諾を要せず、当該構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせた旨を、事前に又は事後速やかに通知すれば足りる。
- 2 事業者は、本工事に係る調査等を第三者に委託し、又は請け負わせる場合、前項に定めるもののほか、第 7 条に定める条件に従う。

## 第 28 条 子育て賃貸住宅等の建設に伴う近隣対策

- 1 事業者は、本工事に先立って、自己の責任及び費用負担において、周辺住民に対して事業日程及び本事業の概要（第 4 条及び第 5 条に定める事項及び内容をいう。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。
- 2 事業者は、本工事の施工に当たって、自己の責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気その他の本工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、法令等に基づき合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 事業者は、市の事前の書面による承諾を得ない限り、前項の近隣対策の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。ただし、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことが明らかな場合、市は、事業者と協議の上、事業計画の変更を検討する。
- 4 第 3 項の近隣対策の結果、本工事に遅延が発生することが見込まれる場合には、

市及び事業者は、協議の上、合理的な期間、本引渡予定日を延期することができる。

- 5 第3項の近隣対策の結果、事業者が生じた費用（近隣対策の結果、本引渡予定日が変更されたことによる増加費用を含む。）及び損害は、本事業契約に別段の定めがない限り、事業者がこれを負担する。
- 6 第3項の規定にかかわらず、子育て賃貸住宅等を設置・運営すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に起因して本工事に遅延が発生することが見込まれる場合、市は、事業者と協議の上、本引渡予定日を合理的な期間、延期することができる。また、かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

## 第29条 設計・建設期間中の保険

事業者は、設計・建設期間中、自己又は工事請負人等をして、別紙10第1項に定める基準を満たす保険に加入し、又は加入させ、その保険料を負担する。事業者は、かかる保険の証券又はこれに代わるものとして市が認めたものを、本工事の着手に先立って、市に提示しなければならない。

## 第3節 市による確認等

### 第30条 市による説明要求及び建設現場立会い

- 1 市は、本工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができる。事業者は、市の要請があった場合には、かかる報告を行わなければならない。また、市は、子育て賃貸住宅等が設計図書に従い建設されていることを確認するために、子育て賃貸住宅等の建設について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は工事請負人等に対して中間確認を求めることができる。
- 2 市は、本工事開始前及び本工事の施工中、随時、事業者に対して質問をし、本工事について説明を求めることができる。事業者は、市からかかる質問を受領した後速やかに、市に対して回答を行わなければならない。市は、事業者の回答内容が合理的でないとは判断した場合には、事業者との間でこれを協議することができる。
- 3 市は、設計・建設期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本工事に立ち会うことができる。
- 4 前三項に規定する報告、中間確認、説明又は立ち会いの結果、市が、子育て賃貸住宅等の建設状況が本事業関連書類又は設計図書の内容を逸脱していると判断した場合、市は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。かかる是正要求において、市は、是正を求める理由及び是正内容を事業者に通知する。
- 5 事業者は、工事監理者が求める子育て賃貸住宅等の検査又は試験の内容を、市に対して事前に書面により通知する。市は、かかる検査又は試験に立ち会うことができる。

- 6 市は、本条に基づく協議、説明要求、本工事への立会等を理由として、子育て賃貸住宅等の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任も負担せず、また、事業者は、これらを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減され又は免除されるものではない。

#### 第4節 工事の中止等

##### 第31条 工事の中止等

- 1 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して、本工事の全部又は一部の施工を一時的に中止させることができる。この場合、市は、事業者に対して、事前に中止の内容及び理由を通知しなければならない。
- 2 市は、前項により本工事の全部又は一部の施工を中止させた場合において、必要と認めたときには、本引渡予定日を変更することができる。
- 3 市は、第1項により本工事の全部又は一部の施工を中止させた場合において、本工事の施工の中止又はその続行に起因して事業者が生じた合理的な増加費用又は損害（本工事の続行に備え工事現場を維持するための費用及び労働者、建設機械器具等を保持するための費用を含む。）を補償する。ただし、当該中止の原因又は端緒が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、この限りでない。
- 4 前三項の規定にかかわらず、本工事の施工の一時中止が法令の変更又は不可抗力に起因する場合には、第9章又は第10章に従う。

#### 第5節 損害等の発生

##### 第32条 本件工事中に第三者に生じた損害

- 1 事業者が設計・建設業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、かかる損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市がこれを負担する。
- 2 本工事の施工に関し、不可抗力により第三者に損害が発生した場合の取扱いは、第10章に従う。

#### 第6節 子育て賃貸住宅等の工事完成及び引渡し

##### 第33条 事業者による完了検査等

- 1 事業者は、事業者の責任及び費用負担において、子育て賃貸住宅等の完了検査及び機器・器具の試運転検査等を行う。

- 2 事業者は、市に対して、事業者が前項の完了検査及び機器・器具の試運転検査等を行う14日前までに、完了検査を行う旨及びその予定日を通知する。
- 3 市は、事業者に対し、第1項の完了検査及び機器・器具の試運転検査等への立会いを求めることができる。ただし、市はかかる立会いの実施を理由として、何らの責任をも負担するものではない。
- 4 事業者は、第1項の完了検査及び機器・器具の試運転検査等においては、子育て賃貸住宅等の仕様が充足されているか否かについて、市が相当と認める方法により検査しなければならない。事業者は、完了検査及び機器・器具の試運転検査等における市の立ち会いの有無にかかわらず、当該完了検査及び機器・器具の試運転検査等の結果を、速やかに当該検査結果に関する書面の写しを添えて、工事監理者の承認を得た上で、工事完成図書とともに市に提出する。なお、事業者は、工事完成図書を子育て賃貸住宅等内に保管する。また、事業者は、工事完成図書の提出時において、当該工事完成図書のうち完成写真につき、市による当該完成写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証するとともに、次の各号の定めるところに従う。
  - (1) 事業者は、市に提出した完成写真が第三者の有する著作権等を侵害し、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、又はかかる必要な措置を講じる。
  - (2) 事業者は、市が完成写真を市が行う事務、市が認めた公的機関の広報等に、著作者名等を表示せずは無償で使用することができるよう必要な措置を講ずる。
  - (3) 事業者は、あらかじめ市の承諾を受けた場合を除き、完成写真が公表されないようにし、かつ、完成写真が市の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡をされないようにする。

#### 第34条 シックハウス検査

- 1 事業者は、前条第1項の完了検査に先立って、「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定法について」(厚生省生活衛生局長通知)により主要諸室におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒド等の揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を市に報告する。なお、本項の検査は、要求水準書の別紙18に記載される市が購入する備品の搬入後においても、その都度速やかに行うものとし、その結果を市に報告する。
- 2 前項の報告において測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定法について」(厚生省生活衛生局長通知)に定められる基準値を上回った場合、事業者は、市が購入した備品の搬入に伴い生じた場合を除き、自己の責任及び費用負担において、改善措置を講じ、次条に基づく工事完成確認までに当該基準値を測定値が下回る状態を確保する。

#### 第35条 市による子育て賃貸住宅等の工事完成確認及び工事完成確認通知の交付

- 1 市は、事業者から第33条に基づく工事完成届(同条第4項の規定に基づき、完了

検査の結果に関する書面の写しを添付することを要する。)を受領した場合、速やかに、子育て賃貸住宅等が本事業関連書類に規定された性能及び仕様を充足し、維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務を現実に実施しうる状態にあるかの確認(以下「工事完成確認」という。)を行う。

- 2 市は、工事完成確認の結果、子育て賃貸住宅等が本事業関連書類に定められた水準を満たしていないと判断した場合、事業者に対し、補修若しくは改造を求め、又は改善勧告を行うことができる。かかる補修、改造、改善に係る費用は、全て事業者がこれを負担する。
- 3 工事完成確認の方法は、以下のとおりとする。
  - (1) 市は、事業者又は工事請負人等並びに工事監理者による立会いの下で、工事完成確認を実施する。
  - (2) 工事完成確認は、要求水準書及び設計図書等との照合により、これを実施する。
  - (3) 事業者は、試運転とは別に、機器・器具等の取扱いに関する市への説明を実施する。
- 4 市は、工事完成確認の結果、子育て賃貸住宅等が本事業関連書類に定められた水準を満たし、本事業契約に従った維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務を開始することが可能であると判断した場合には、事業者又は業務受託者等が別紙 10 第 2 項に掲げる種類及び内容を有する保険に加入しその証書の写しを市に対して提出したことを条件に、事業者に遅滞なく、工事完成確認を証する文書(以下「工事完成確認通知書」という。)を交付する。
- 5 事業者は、工事完成確認通知書の交付を受けることなく、子育て賃貸住宅等の維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務を開始することはできない。
- 6 市は、工事完成確認通知書の交付を理由として、子育て賃貸住宅等の設計又は建設の全部又は一部について何らの責任も負担せず、また、事業者は、これを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減され又は免除されるものではない。事業者は、工事完成確認通知書の交付を理由として、第 39 条に定める契約不適合責任の発生を争い、又はその履行を拒絶し、若しくは留保することはできない。
- 7 市は、前各項の規定にかかわらず、開業準備業務が未了又は不十分であると判断した場合は、工事完成確認通知書の交付を留保することができる。
- 8 前項の規定に基づき工事完成確認通知書の交付が留保された結果、事業者に生じた費用又は損害は、事業者がこれを負担する。

## 第 36 条 事業者による維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務の実施体制の整備

- 1 事業者は、本引渡予定日までに、子育て賃貸住宅等に係る開業準備業務を行う。
- 2 事業者は、前項に定める開業準備業務を完了し、かつ、要求水準書に従って維持管理・運營業務、コミュニティ形成支援業務の実施が可能となった段階で、市に対して通知を行う。
- 3 事業者は、指定管理業務に従事する者の氏名をあらかじめ市に通知しなければな

らない。また、事業者は、指定管理業務に従事する者に変更がある場合は、速やかに市に届け出なければならない。

- 4 事業者は、維持管理・運營業務、コミュニティ形成支援業務の実施に当たり個人情報を取り扱う場合は、三浦市個人情報保護条例（平成 9 年三浦市条例第 12 号）その他の法令等の規定を遵守し、個人情報の漏えい等の事故防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。事業者は、業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。指定期間が満了し、又は指定を取り消された後においても同様とする。
- 5 事業者は、業務の実施に当たり作成し、又は取得した文書等で事業者が管理しているものの公開については、三浦市情報公開条例（平成 15 年三浦市条例第 21 号）の規定に基づき情報公開に関する規程等を整備し、適正な情報公開に努めなければならない。
- 6 事業者は、業務の実施に当たり作成し、又は取得した文書等は、三浦市公文書取扱規則（平成 15 年三浦市規則第 42 号）の規定の例による旨の文書管理に関する規程等を整備し、適正に管理及び保存をしなければならない。また、事業者は、指定期間が満了し、又は指定を取り消されたときは、市の指示に従ってかかる文書等を市に引き渡さなければならない。
- 7 事業者は、利用の許可等を行うに当たっては、三浦市行政手続条例（平成 9 年三浦市条例第 13 号）の規定に基づき、審査基準、標準処理期間及び処分基準を定めるなど、行政手続の公正の確保と透明性の向上を図らなければならない。三浦市行政手続条例第 34 条の 2 に規定する行政指導の中止等の求め又は同条例第 34 条の 3 に規定する処分等の求めが事業者に対し行われたときは、市は、事業者に対し、当該求めに関し必要な指導、協議その他の措置を講ずるものとする。
- 8 事業者は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）の規定により、三浦市議会の常任委員会、議会運営委員会又は特別委員会から参考人として出頭を求められた場合は、これに応ずるものとする。
- 9 事業者は、地方自治法第 199 条第 8 項の規定により、三浦市監査委員から関係人として出頭を求められ、又は帳簿、書類その他の記録の提出を求められた場合は、これに応ずるものとする。

#### **第 37 条 市による維持管理・運營業務、コミュニティ形成支援業務の実施体制の確認**

- 1 市は、事業者から前条第 2 項の通知を受けた場合、速やかに、子育て賃貸住宅等の引渡しに先立ち、本事業関連書類との整合性の確認のため、子育て賃貸住宅等の維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務の実施体制の確認を行う。
- 2 第 35 条第 7 項の規定に基づき工事完成確認通知書の交付が留保された結果、事業者が生じた費用又は損害は、事業者がこれを負担する。

#### **第 38 条 事業者による子育て賃貸住宅等の引渡し**

事業者は、本引渡予定日において、工事完成確認通知書の受領と引き換えに、別紙 7

の様式による目的物引渡書を市に交付することにより、子育て賃貸住宅等の引渡しを行うとともに、子育て賃貸住宅等の建物表題登記を行う。

### 第 39 条 子育て賃貸住宅等の契約不適合

- 1 市は、子育て賃貸住宅等又は事業者により子育て賃貸住宅等内に設置された機器等が種類、品質又は数量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、事業者に対して、相当の期間を定めて、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し、又は履行の追完に代え若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、契約不適合の程度が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を請求することができない。
- 2 前項による子育て賃貸住宅等に係る履行の追完又は損害賠償の請求は、子育て賃貸住宅等の引渡しの日から 2 年以内に行わなければならない。ただし、事業者が契約不適合を知っていた場合、その契約不適合が事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号、その後の改正を含む。）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には、当該請求を行うことのできる期間は、10 年間とする。
- 3 市は、子育て賃貸住宅等がその契約不適合により滅失又は毀損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を市が知った日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。
- 4 事業者は、工事請負人等を使用する場合、当該工事請負人等をして、市に対し、本条による履行の追完及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、別紙 8 の様式による保証書を差し入れさせる。

### 第 40 条 工期の変更

- 1 市が事業者に対して本工事に係る工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の当否を定める。
- 2 事業者が、事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として、工期の変更を請求した場合、市は、事業者との協議により、当該変更の当否を定める。ただし、市と事業者との間の協議が調わない場合、市は、その合理的な裁量に基づき、工期を定めることができ、事業者は、これに従わなければならない。

### 第 41 条 子育て賃貸住宅等の引渡し遅延による費用負担

工事完成確認通知書の事業者への交付が本引渡予定日より遅延した場合（ただし、市の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、事業者は、本引渡予定日から現実に工事完成確認通知書が事業者に交付された日までの期間（両端日を含む。）について、設

計・建設業務に係る対価相当額（ただし、設計・建設業務に関し、事業者の資金調達上必要な融資に係る金利相当額を除く。）に法定率の割合で計算（1年を365日とした日割計算により算出する）した遅延損害金を市に支払う。



## 第4章 子育て賃貸住宅等の維持管理及び運営

### 第1節 総則

#### 第42条 指定管理者としての指定

市は、本条例に定めるところに従い、子育て賃貸住宅等について、事業者を指定管理者として指定する（以下、かかる指定を「本指定」という。）。この場合、市及び事業者は、毎年4月1日から翌年3月31日までの事業年度ごとの維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の内容について、別紙9の様式に従い、事業年度ごとに年度別協定書を締結する。年度別協定書の原案は、事業年度ごとに市がこれを作成し、事業者に示す。

#### 第43条 維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の開始

- 1 事業者は、子育て賃貸住宅等につき、市への引渡しがなされるまでは、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務を開始することはできず、市に対し、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の支払又は費用の求償を求めることはできない。ただし、コミュニティ形成支援業務については、本事業契約締結後から開始できるものとする。
- 2 事業者は、子育て賃貸住宅等の工事完成確認又は市の引渡しが完了した場合には、直ちに、本事業契約及び年度別協定書に定める条件に従い、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務を開始する。

#### 第44条 維持管理・運営業務計画書及びコミュニティ形成支援業務計画書の作成・提出

- 1 事業者は、市と協議の上、子育て賃貸住宅等について、維持管理業務、運営業務、コミュニティ形成支援業務に係る年間計画書及びコミュニティ形成支援業務計画書（15年間にわたる計画）を作成し、以下に示す期日までにこれを市に提出して市の確認を受ける。上記の各計画書の記載事項については、市がこれを定めて、事業者に対して通知する。
  - (1) 本引渡予定日の属する事業年度及びその翌事業年度に係る計画書並びにコミュニティ形成支援業務計画書（15年間にわたる計画）：当該本引渡予定日の【6箇月前まで】
  - (2) その後の各事業年度に係る計画書：当該事業年度開始日の【6箇月前まで】
- 2 事業者は、前項に基づき市の確認を受けた計画書に従って、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務を実施する。かかる維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務は、本事業関連書類に定められた要求水準を満たすものでなければならない。
- 3 事業者は、本事業契約締結後、遅滞なく維持管理・運営業務計画書及びコミュニテ

ィ形成支援業務計画書を基にモニタリング実施計画書の案を作成して、これを市に提出する。市及び事業者は、モニタリング実施計画書の内容について協議を行い、本引渡予定日の【6箇月前まで】に、モニタリング実施計画書の内容を合意する。

#### 第45条 総括責任者及び業務管理責任者、防火管理者

- 1 事業者は、その維持管理・運営期間の開始前に総括責任者及び業務管理責任者、防火管理者を定め、総括責任者及び業務管理責任者については市に、防火管理者については所轄消防庁又は消防署長に、それぞれ届け出る。総括責任者及び業務管理責任者、防火管理者を変更した場合も同様とする。
- 2 総括責任者は、維持管理・運営業務の全体を総合的に把握し、調整を行い、総括責任者から選任された業務管理責任者は、業務ごとに総合的に把握して調整を行う。また、防火管理者は消防法第8条に定める防火管理者に関する業務全般を行う。

#### 第46条 業務従事者

- 1 事業者は、市に対し、維持管理・運営業務に従事する者（以下「業務従事者」という。）の名簿を、維持管理・運営業務開始前に提出する。事業者は、業務従事者に異動があった場合、速やかに、これを市に報告する。なお、事業者は、業務の実施に当たり、法令等により業務従事者が資格を必要とする場合には、その資格を有する業務従事者を選任しなければならない。
- 2 事業者は、自らの責任と費用負担において、業務従事者の労働安全衛生管理を行う。
- 3 事業者は、市に対し、維持管理・運営業務開始前に、維持管理・運営業務の遂行に当たり必要な事項（管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の内容を含む。）を記載した書類を提出し、市の承認を得なければならない。
- 4 市は、事業者の業務従事者がその業務を行うに不相当と認めたときは、事業者に対し、理由を付記して、いつでもその交替を請求することができる。事業者は、かかる業務従事者の交替により費用が増加し、又は損害が発生した場合であっても、市に対し、かかる増加費用又は損害を請求することはできない。

#### 第47条 維持管理・運営業務の実施

- 1 事業者は、自らの責任と費用負担において、本事業関連書類に定める条件に従い、子育て賃貸住宅等につき市への引渡しがなされた日の翌日以降、維持管理・運営業務を開始し、かつ、維持管理・運営期間中、維持管理・運営業務を遂行する責任を負う。ただし、施設予約システムに係る機器の保守費用については市の負担とする。
- 2 市は、要求水準書を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、その対応（サービス購入料の変更を含む。）について協議を行い、事業者の合意を得る。
- 3 維持管理・運営業務に要する費用が増加する場合又は損害が発生した場合の措置は、次のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由（①市の指示又は請求（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）、②本事業契約、募集要項又は要求水準書の不備又は市による変更、及び③市による要求水準書の変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。））により、維持管理・運営業務に要する費用が増加する場合又は損害が発生した場合、市が当該増加費用又は損害を負担する。
  - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営業務に要する費用が増加する場合又は損害が発生した場合、事業者が当該増加費用又は損害を負担する。
  - (3) 法令の変更又は不可抗力により、維持管理・運営業務に要する費用が増加する場合又は損害（子育て賃貸住宅等の損傷を含む。）が発生した場合の取扱いは、第9章又は第10章の規定に従う。
- 4 事業者は、維持管理・運営業務が開始されるまでに、大規模災害が発生し、市が子育て賃貸住宅等を使用する場合を想定して、市と大規模災害時における協力体制等について協定を締結する（なお、当該協定の内容については、市及び事業者間で協議を行うものとする。）。

#### 第48条 業務報告等

- 1 事業者は、維持管理・運営業務の実施状況を市に定期的に報告する目的で、業務日報、月別業務報告書及び年度別業務報告書（以下「業務報告書」と総称する。）を作成する。
- 2 事業者は、市に対し、毎月の業務が終了した後、翌月15日までに、当該月に係る月別業務報告書等を提出する。また、事業者は、市に対し、事業年度の終了後30日以内に、当該事業年度に係る年度別業務報告書を市に提出する。このほか、事業者は、市の要求に応じて、業務日報を市の閲覧に供する。
- 3 事業者は、第1項に定める業務報告書のうち、業務日報及び月別業務報告書は【5年間】、年度別業務報告書は維持管理・運営期間の終了時まで、それぞれ保管する。
- 4 事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて市に対して提示する。

#### 第49条 維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に伴う近隣対策

- 1 事業者は、維持管理・運営業務を実行するに当たって、自己の責任及び費用負担において、法令等に基づき合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。市は、かかる近隣対策の実施について、事業者に対し協力する。
- 2 前項の近隣対策の結果、事業者に生じた費用及び損害は、本事業契約に別段の定めがない限り、事業者がこれを負担する。
- 3 第1項の規定にかかわらず、子育て賃貸住宅等を設置・運営すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

## 第 50 条 維持管理・運営期間中の第三者の使用

- 1 事業者は、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の全部又は一部（子育て賃貸住宅等の利用許可に関する権限の行使は除く。）を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、関連資料（当該第三者の名称、委託し、又は請け負わせる業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて、市に対して事前に通知しなければならない。市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、基本協定書に当該業務を受託し又は請け負う旨の記載のある構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせる場合には、市の承諾を要せず、当該構成企業又は協力企業に委託し、又は請け負わせた旨を、事前に又は事後速やかに通知すれば足りる。
- 2 前項に基づき、維持管理・運営業務の全部又は一部の委託し、又は請け負った第三者が、さらに当該業務の一部を他の第三者に委託し又は請け負わせる場合、事業者は、関連資料（当該第三者の名称、委託し、又は請け負わせる業務の内容、その他市が合理的に要求する事項を特定するに足るものでなければならない。）を添えて、事前に市に対してその旨を書面により通知し、市の承諾を得なければならない。
- 3 市は、必要と認めた場合には、随時、事業者から維持管理・運営業務の遂行状況について報告を求めることができる。
- 4 事業者は、その責任及び負担において、第 1 項及び第 2 項に規定する受託者及び請負人（以下「業務受託者等」と総称する。）を利用するものとし、かかる業務受託者等の利用に関連して発生する一切の増加費用及び損害は、全て、事業者がこれを負担する。業務受託者等の行為は、全て、これを事業者の行為とみなし、業務受託者等の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 本条に定めるほか、業務受託者等の利用の条件は、第 7 条に定めるところに従う。

## 第 51 条 子育て賃貸住宅等に係る光熱水費の負担

事業者は、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務のために必要となる水道、ガス、電気、下水、通信（テレビ・インターネット）等の供給業者との間でこれらの供給に係る契約を締結し、当該供給業者に対して、子育て賃貸住宅等（子育て賃貸住宅の専有部分を除く。）について発生した光熱水費を支払う。ただし、市は第 63 条に基づき、光熱水費を支払い対象とする維持管理業務に係る対価として、支払方法説明書に定めるサービス購入料 B-2 を支払う。

## 第2節 維持管理業務

### 第52条 維持管理業務に関する要求水準

事業者が実施する維持管理業務は、常に、要求水準書に定められた維持管理業務に関する要求水準を満たすものでなければならない。

### 第53条 子育て賃貸住宅等の修繕

- 1 事業者は、子育て賃貸住宅等に関し、維持管理業務計画書に定めのない修繕又は変更を行う場合、市に対して、事前にその内容及びその他の必要事項を通知し、かつ、市の事前の書面による承諾を得なければならない。かかる修繕又は変更は、全て事業者が自己の責任と費用負担において、これを行う。
- 2 事業者は、子育て賃貸住宅等の修繕又は変更を行った場合、当該修繕又は変更について、市の立会による確認を受け、当該確認後、必要に応じて、その内容を設計図書に反映し、使用した設計図、完成図等の書面を速やかに市に提出する。
- 3 事業者は、子育て賃貸住宅等の引渡し完了される日までに、子育て賃貸住宅等に係る長期修繕計画書を作成の上、これを市に提出し、その確認を受けるとともに、提出後においても必要に応じて定期的に見直しを行い、かかる見直しの都度、市に提出し、その確認を受ける。市は、原則として、維持管理・運営期間終了後に長期修繕計画書を参考として大規模修繕を実施するものとし、事業者は、維持管理・運営期間終了までに大規模修繕を行う必要性が生じないよう子育て賃貸住宅等の保全予防に努める。
- 4 第1項及び第3項の規定にかかわらず、市が必要と判断した場合、子育て賃貸住宅等に関する大規模修繕を市が直接に実施する。この場合、市は、長期修繕計画書を参考として、事業者との間で協議を行い、大規模修繕の実施方法を検討する。
- 5 第1項の規定にかかわらず、子育て賃貸住宅等に関し、市の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営期間中に維持管理業務計画書に定めのない修繕又は変更を行う必要が生じた場合は、市は、市の責任と費用負担において、かかる修繕又は変更を行う。
- 6 法令の変更又は不可抗力により、子育て賃貸住宅等の修繕又は変更（維持管理業務計画に定めのない修繕・変更も含む。）を行った場合の取扱いは、第9章又は第10章の規定に従う。

## 第3節 運営業務

### 第54条 運営業務に関する要求水準

- 1 事業者が実施する運営業務は、常に、要求水準書に定められた運営業務に関する要求水準を満たすものでなければならない。

- 2 事業者は、市民センターについて翌月分の予約利用状況を【毎月 15 日まで】に作成し、市に提出する。

## 第 55 条 利用料金

- 1 市は、別紙 2 に定める供用開始日までに市民センターの利用料金の運営に必要な事項を本条例で規定する。事業者は、本条例で規定される料金体系の範囲内で、回数券、月間利用券、年間利用券等の料金体系を設定することができる。
- 2 事業者は、該当する本条例及び三浦市公金収納委託事務取扱要綱の各規定に従い、市民センターの利用者から、所定の利用料金の徴収を行う。なお、三浦市公金収納委託事務取扱要綱が適用されない場合は、市の会計管理者と事業者が協議の上、徴収・納入方法を決定する。
- 3 事業者は、供用開始日が属する事業年度の翌事業年度より、前項の規定により徴収した利用料金等（ただし、募集要項等において事業者の収入とすることができるものとされた料金（年間の利用料金収入額の総額（年額）のうち金●円を超える金額の●%相当額とする。以下本項において同じ。）を除く。）を、市が定める納入書とともに市が定める期日に、市が指定する指定金融機関、指定代理金融機関又は収納代理金融機関に納入しなければならない。また、事業者は、前項の規定により徴収した利用料金等（なお、募集要項等において事業者の収入とすることができるものとされた料金を含む。）の徴収、納入に係る日報及び月報（市が別途定める様式による。）を作成し、各納入時に、これを市に報告する。
- 4 事業者は、第 2 項に基づき徴収した利用料金等（ただし、募集要項等において事業者の収入とすることができるものとされた料金を除く。）を紛失した場合又は徴収すべき料金（ただし、募集要項等において事業者の収入とすることができるものとされた料金を除く。）を徴収しなかった場合は、かかる紛失又は不徴収がなかったと仮定した場合において前項に基づき市に納入すべき金額と当該紛失又は不徴収があった場合において前項に基づき市に納入すべき金額との差額を市に賠償する。
- 5 事業者は、第 3 項に基づく納入を遅延した場合、納入すべき期限の翌日から起算して納入があった日までの日数に応じ、納入を遅延した金額につき、三浦市債権管理条例（平成 25 年 12 月 13 日三浦市条例第 22 号）第 8 条第 1 項の規定に定める割合で計算した延滞金を市に支払う。
- 6 市は、随時、自らの費用により、利用料金の徴収業務について、事業者に対する監査を実施できる。

## 第 56 条 運營業務における収入等

事業者は、運營業務から得られた収入のうち、募集要項等において事業者の収入とすることができるものとされたものを自らの収入として収受することができる。

## 第 57 条 コミュニティ形成支援業務に関する要求水準

事業者が実施するコミュニティ形成支援業務は、常に、要求水準書に定められたコミュニティ形成支援業務に関する要求水準を満たすものでなければならない。

## 第 58 条 提案事業

- 1 事業者は、要求水準書及び提案書類に従い、自己の責任及び費用負担において、本事業及び子育て賃貸住宅等の目的を逸脱しない範囲内において、自ら又は事業者が選定して市の承諾を得た第三者（構成企業又は協力企業に限る。）をして、提案事業（ただし、次の各号に定める事業の範囲内のもので市が承諾したものに限る。）を実施し又は実施させることができる。なお、提案事業に伴い、子育て賃貸住宅等を利用する場合、当該利用に係る施設使用料は事業者が市に支払うものとする。また、事業者が本指定に係る指定管理者として得た権利を第三者に譲渡又は転貸することはできないものとする。
  - (1) 子育て支援サービスの提供
  - (2) コミュニティ形成や居場所づくりにつながる事業
  - (3) 地産地消の飲食物の提供
  - (4) 事業の目的に反しない範囲での物販
  - (5) 選定事業者の自己所有備品の貸出し
  - (6) イベント及び教室等の開催
  - (7) その他市長が特に認めるもの
- 2 提案事業から得られた収入は、事業者の収入とする。
- 3 事業者は、提案事業の全部又は一部の採算が悪化し、これを継続した場合に、子育て賃貸住宅等の維持管理及び運営が著しく困難となることが合理的かつ客観的に見込まれるときには、これに代わる新たな提案事業について市に提案し、市から同案に係る承諾を得た上で、提案事業の全部又は一部を変更することができる。
- 4 市が前項により提案事業の全部又は一部の変更を承諾した場合において、当該変更によって市に損害が生じたときは、事業者は、その損害を賠償しなければならない。

## 第 4 節 市による業務の確認等

### 第 59 条 市による説明要求及び立会い

- 1 市は、事業者に対し、維持管理・運営期間中、維持管理・運營業務及びコミュニティ形成支援業務について、随時その説明を求め、市が必要とする書類の提出を請求し、又は子育て賃貸住宅等において維持管理及び運営状況を自ら立会いの上確認することができる。事業者は、かかる市の要求に対して最大限の協力を行わなければならない。

- 2 前項に規定する説明又は確認の結果、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の状況が、本事業関連書類又は維持管理・運営業務計画書若しくはコミュニティ形成支援業務の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、モニタリング減額方法説明書の定めに従い、事業者に対してその是正を勧告することができる。この場合、事業者は、市に対して、業務報告書においてかかる勧告に対する対応状況を報告しなければならない。
- 3 市は、必要に応じて、子育て賃貸住宅等について、子育て賃貸住宅等の利用者その他の者へのヒアリングを行うことができる。
- 4 市は、本条に基づく説明要求、確認、勧告、立会いの実施等を理由として、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の全部又は一部について、何らの責任も負担せず、また、事業者は、これらを理由として、本事業契約上の事業者の責任を何ら軽減され又は免除されるものではない。

## 第5節 損害・損傷等の発生

### 第60条 第三者に及ぼした損害

- 1 事業者が維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者（事業者の役員及び従業員を含む。）に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、かかる損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市がこれを負担する。
- 2 不可抗力により、維持管理・運営業務又はコミュニティ形成支援業務に関し、第三者に損害が発生した場合は、第10章の規定に従う。
- 3 事業者は、第1項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、子育て賃貸住宅等の維持管理・運営期間中、自己の責任及び費用負担において、自己又は業務受託者等をして、別紙10第2項記載の保険に加入する。



## 第5章 サービス購入料の支払

### 第61条 設計・建設業務に係る対価の支払

- 1 事業者の遂行する設計・建設業務に関し、市は、支払方法説明書及び別紙11に定める金額及びスケジュールに従い、事業者に対し、サービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価を支払う。
- 2 前項に定める設計・建設業務に係る対価の各支払期限（支払方法説明書により特定される。）までに、子育て賃貸住宅等の引渡し完了していない場合、市は、当該引渡し完了するまでの間、前項の支払をすることを要せず、その間の利息は、これを付さない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、サービス購入料のうち、設計・建設業務に係る対価の支払額は、金利変動及び物価変動に伴い、支払方法説明書に定める算定方法により改定される。

### 第62条 設計・建設業務に係る対価の変更、減額及び支払の留保

- 1 市の行為（市の政策変更を含む。）、法令等の変更（ただし、本事業に典型的に若しくは特別に影響を及ぼす法令等の変更又は消費税その他これに類似の税制度の新設若しくは変更（税率の変更を含む。）に限る。）又は不可抗力により設計・建設業務に係る費用が当初の契約から変更された場合、市は、事業者と協議の上、その変更分相当額を設計・建設業務に係る対価に反映することができる。
- 2 モニタリング実施計画書に基づくモニタリングの結果、設計・建設業務に関し、市が要求水準書において求める水準を満たしていない事項が存在することが判明した場合、市は、当該事項が改善されるまでの間、設計・建設業務に係る対価の支払を留保することができる。市が本項に基づき支払を留保している間の利息は、これを付さない。

### 第63条 維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の支払

- 1 事業者の遂行する維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に関し、市は、支払方法説明書及び別紙11に定める算定方法及びスケジュールに従い、事業者に対し、維持管理・運営期間中、サービス購入料のうち維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価を支払う。
- 2 前項の規定にかかわらず、サービス購入料のうち維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の支払額は、物価変動に伴い、支払方法説明書に定める算定方法により改定される。

### 第64条 維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の変更及び減額並びに改善勧告

- 1 市の行為（市の政策変更を含む。）、法令等の変更（ただし、本事業に典型的に若し

くは特別に影響を及ぼす法令等の変更又は消費税その他これに類似の税制度の新設若しくは変更（税率の変更を含む。）に限る。）又は不可抗力により維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る費用が当初の契約から変更した場合、市は、事業者と協議の上、その変更分相当を維持管理・運営業務に係る対価に反映することができる。

- 2 モニタリング実施計画書に基づくモニタリングの結果、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に関し、市が要求水準書等において求める水準を満たしていない事項が存在することが判明した場合、市は、モニタリング減額方法説明書に定める手続に基づいて、事業者に対し、改善勧告を行うとともに、所定の方法で減額ポイントを計上し、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価（ただし、光熱水費を支払い対象とする、支払方法説明書に定めるサービス購入料B-2を除く。）の額を減額する。かかる改善勧告が出された場合には、モニタリング実施計画書に従うものとする。
- 3 事業者が市に提出した業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は、市に対して、当該虚偽の記載がなければ市が前項の規定に従って減額し得た金額をこれに法定率の割合で計算（1年を365日とした日割計算により算出する。）した遅延損害金を付加して返還しなければならない。

## 第6章 契約期間及び契約の終了並びに本指定の取消し

### 第1節 契約期間

#### 第65条 契約期間

- 1 本事業契約は、本事業契約の締結の日から効力を生じ、維持管理・運営期間が終了し、本事業契約に基づく市及び事業者の義務の履行が完了した日をもって終了する。
- 2 事業者は、前項に定める契約期間中、子育て賃貸住宅等を本事業関連書類に定められた要求水準を満たす状態に保持する義務を負う。
- 3 事業者は、本事業契約の終了に当たって、市又は市が指定する第三者に対し、市又は市が指定する第三者が要求水準書等に記載の業務その他これに付随する業務の遂行のために子育て賃貸住宅等を継続使用できるよう、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に関する施設の操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、業務の引継ぎに必要な協力を行う（なお、事業者は、市が指定する第三者に対する維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の全部又は一部の引継ぎがなされる場合には、かかる引継ぎの完了後速やかに、当該第三者との間でかかる引継ぎの完了を確認する書面を取り交わし、当該書面の写しを市に提出する。）。市は、本事業契約の終了に際し、モニタリング実施計画書の定めに従い、本事業契約終了時のモニタリングを実施し、第64条の規定に従い、維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務に係る対価の支払の留保及び事業者に対する費用請求等を行う。
- 4 市は、本事業契約が終了する3箇月前までに事業者に通知を行った上、モニタリング実施計画書に従い、終了時モニタリングを実施し、子育て賃貸住宅等及び設備機器並びに什器・備品等が、要求水準書に記載された全ての事項につき、その要求水準を達成しているかを確認する。かかるモニタリングにより子育て賃貸住宅等及び設備機器若しくは什器・備品等に修繕すべき点が存在することが判明した場合、市は事業者にこれを通知し、事業者は速やかにこれを修繕する。ただし、市が修繕を要するとした箇所について、不可抗力が原因で修繕が必要とされることを事業者が明らかにした場合には、事業者は、別紙12で事業者の費用負担とされる範囲で修繕を行えば足りる。
- 5 事業者は、本事業契約が終了する3箇月前までに、本事業契約終了後における子育て賃貸住宅等及び設備機器並びに什器等の改修、修繕及び更新の必要性について調査を行い、これを市に報告する。

### 第2節 子育て賃貸住宅等の引渡し前の契約解除等

#### 第66条 子育て賃貸住宅等引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除

## 等

- 1 本事業契約の締結日以後、事業者から市に対する子育て賃貸住宅等の引渡しまでの間において、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、次項に掲げる措置のいずれかをとることができる。ただし、事業者が要求水準を満たしていない場合の手続きは、モニタリング減額方法説明書の定めに従う。
  - (1) 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が 30 日間以上にわたり継続したとき。
  - (2) 事業者が、事業者の責に帰すべき事由により、別紙 2 に記載された工事開始日を過ぎてても本工事を開始せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から市に対して市が満足すべき合理的説明がなされないとき。
  - (3) 事業者の責に帰すべき事由により、本引渡予定日までに子育て賃貸住宅等が完成しないとき。
  - (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続きについて、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者（事業者の役員及び従業員を含む。）によりその申立てがなされたとき。
  - (5) 事業者が次のいずれかに該当したとき。
    - ア 役員等（役員又はその支店若しくは事務所の代表者をいう。以下本号において同じ。）に三浦市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 22 日三浦市条例第 2 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者（以下、「暴力団員等」という。）がいると認められるとき。
    - イ 暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
    - ウ 役員等が、暴力団の威力又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用する等していると認められるとき。
    - エ 役員等が、暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等、暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
    - オ 役員等が、暴力団員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。
    - カ 役員等が、その相手方がアからオまでのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用する等していると認められるとき。
  - (6) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等若しくは本事業契約に違反し、構成企業が基本協定書若しくは出資者誓約書に違反し、又は事業者若しくは構成企業による表明保証が真実でなく、かかる違反又は不実により本事業契約の目的を達することができないと市が認めたとき。
- 2 前項において、市が事業者に対してとり得る措置は、以下のとおりとする。
  - (1) 市は、事業者に対して書面で通知した上で、その裁量により、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。
  - (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事

業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

(3) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者をして、事業者の本事業契約上の地位を、法令に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。

- 3 子育て賃貸住宅等の引渡し前に前項第1号により本事業契約が解除された場合、事業者は、市に対して、サービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価の額（ただし、消費税及び地方消費税を含み、割賦金利を除く。）の10分の1に相当する金額を違約金として市の指定する期間内に支払う。さらに、市が被った損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 4 市が第2項第1号により本事業契約の解除を選択した場合において、子育て賃貸住宅等の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受け、当該出来形部分の買受代金と前項の違約金及び損害賠償請求権に係る金額とを、対当額で相殺することができる。この場合、市は、かかる相殺後の買受代金の残額を、市の選択により、①経過利息(A)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。
- 5 前項の場合において、市が子育て賃貸住宅等の出来形部分を買取らない場合、事業者は、自らの費用と責任により、事業用地を原状（事業用地については更地）とした上で、速やかにこれを市に引き渡さなければならない。

#### 第67条 本指定の発効前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等

- 1 本事業契約締結日以後、事業者から市に対する子育て賃貸住宅等の引渡しが始まるまでの間において、市が本事業契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は、市に対し、書面で通知の上、当該違反の是正を求めることができる。事業者は、かかる通知が市に到達した日から60日以内に市が当該違反を是正しない場合には、市に対して、さらに書面で通知をした上で、本事業契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により、本事業契約の全部又は一部が解除された場合であっても、子育て賃貸住宅等の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受ける。この場合、市は、事業者に対し、市が事業者に対して支払うべき金額に、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いによりこれを支払う。
- 3 第1項に基づき本事業契約が解除された場合、市は、事業者に対し、当該解除により事業者が被った損害及び合理的な増加費用を賠償する。

#### 第68条 子育て賃貸住宅等の引渡し前の法令変更による契約の解除

- 1 本事業契約締結日以後、子育て賃貸住宅等の事業者から市に対する引渡しまでの間において、第80条第2項に基づく協議にもかかわらず、本事業契約の締結後における法令の変更により、市が事業者による本事業の継続を困難と判断した場合又は

本事業契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、事業者に対して書面で通知した上で、本事業契約を解除することができる。
- (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
- (3) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者をして、事業者の本事業契約上の地位を、法令に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。

2 前項第1号により本事業契約が解除された場合、市は、子育て賃貸住宅等の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分を市に引き渡す。

3 市は、前項の規定により子育て賃貸住宅等の出来形部分を市に引き渡す場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

#### 第 69 条 子育て賃貸住宅等の引渡し前の不可抗力による契約解除

1 本事業契約締結日以後、事業者から市に対する子育て賃貸住宅等の引渡しが行なわれるまでの間において、第 82 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に本事業契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、第 82 条第 2 項にもかかわらず、事業者に通知の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、事業者に対して書面で通知した上で、本事業契約を解除することができる。
- (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
- (3) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者をして、事業者の本事業契約上の地位の全部又は一部を、法令に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。

2 前項第1号により本事業契約が解除された場合、市は、子育て賃貸住宅等の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分を市に引き渡す。

3 市は、前項の規定により、子育て賃貸住宅等の出来形部分を市に引き渡す場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

#### 第 3 節 子育て賃貸住宅等の引渡し後の本指定の取消し

##### 第 70 条 子育て賃貸住宅等の引渡し後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定

## の取消し

- 1 子育て賃貸住宅等の引渡し後において、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して、次項に掲げる措置のいずれかをとることができる。ただし、事業者が要求水準を満たしていない場合の手続きは、モニタリング減額方法説明書の定めに従う。
  - (1) 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り、その状態が 15 日間以上にわたり継続したとき。
  - (2) 事業者が、その責めに帰すべき事由により、連続して 15 日間以上又は 1 年間において 30 日間以上にわたり、本事業関連書類及び第 44 条第 1 項の計画書に従った維持管理業務又は運営・コミュニティ形成支援業務を行わないとき。
  - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難となったとき。
  - (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続きについて、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他の第三者(事業者の役員、従事者を含む。)によりその申立てがなされたとき。
  - (6) 事業者が第 66 条第 1 項第(5)号アからカのいずれかに該当したとき。
  - (7) 事業者が、業務報告書に虚偽の記載を行ったとき。
  - (8) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等若しくは本事業契約に違反し、構成企業が基本協定書若しくは出資者誓約書に違反し、又は事業者若しくは構成企業による表明保証が真実でなく、かかる違反又は不実により本事業契約の目的を達することができないと市が認めたとき。
- 2 前項において、市が事業者に対してとり得る措置は、以下のとおりとする。
  - (1) 市は、行政手続法(平成 5 年 11 月 12 日法律第 88 号、その後の改正を含む。)第 13 条に定める手続きを行った上で、その裁量により、本指定を取り消し、子育て賃貸住宅等の維持管理・運營業務を終了させることができる。
  - (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
- 3 第 2 項第 1 号により本指定が取り消された場合、事業者は、年間のサービス購入料 B-1、サービス購入料 B-2 及びサービス購入料 C の合計額の 100 分の 15 に相当する額の違約金を、市の指定する期間内に、市に対して支払わなければならない。さらに、市が被った損害の額が上記違約金の額を超過する場合、市は、かかる超過額について、事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 4 市は、サービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価の残額と、前項の違約金及び損害賠償請求権に係る金額とを、対当額で相殺することができる。この場合、市は、かかる相殺後の設計・建設業務に係る対価の残額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

## 第 71 条 子育て賃貸住宅等の引渡し後の市の責めに帰すべき事由による本指定の取消し

- 1 子育て賃貸住宅等の引渡し後において、市が本事業契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は、市に対し、書面で通知の上、当該違反の是正を求めることができる。事業者は、かかる通知が市に到達した日から 60 日以内に市が当該違反を是正しない場合には、市に対して、さらに書面で通知をした上で、本指定の取消しを求めることができ、市は、かかる取消しの求めに応じて、本指定を取り消す。
- 2 前項の規定により、本指定が取り消された場合、市は事業者に対し、市が事業者に対して支払うべき金額に法定率の割合で計算（1 年を 365 日とした日割計算により算出する）した遅延損害金を付加して支払う。
- 3 第 1 項に基づき本指定が取り消された場合、市は事業者に対し、当該取消しにより事業者が被った損害及び合理的な増加費用を賠償する。この場合においても、市は、サービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価の残額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。

## 第 72 条 子育て賃貸住宅等の引渡し後の法令変更による契約の本指定の取消し

- 1 子育て賃貸住宅等の引渡し後において、第 80 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、本事業契約の締結後における法令の変更により、市が事業者による本事業の継続を困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために過大な費用を要すると判断した場合、市は事業者と協議の上、次に定める措置のいずれかをとることができる。
  - (1) 市は、行政手続法第 13 条に定める手続を行った上で、本指定を取り消すことができる。
  - (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。
- 2 前項第 1 号により本指定が取消された場合、市はサービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価の残額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。また、事業者が既に維持管理業務又は運營業務を開始している場合、市は、事業者が維持管理業務又は運營業務を終了させるために要する費用があればその費用を事業者を支払い、その支払方法については市及び事業者が協議によりこれを決する。

## 第 73 条 子育て賃貸住宅等の引渡し後の不可抗力による本指定の取消し

- 1 子育て賃貸住宅等の引渡し後において、第 82 条第 2 項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から 60 日以内に本事業契約の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、市は、第 81 条第 2 項の規定にかかわら



ず、事業者へ通知の上、次に掲げる措置のいずれかをとることができる。

- (1) 市は、行政手続法第13条に定める手続を行った上で、本指定を取り消すことができる。
- (2) 市は、本事業を継続することが合理的と判断した場合、事業者の株主をして、事業者の全株式を、法令に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。

- 2 前項第1号により本指定が取り消された場合、市はサービス購入料のうち設計・建設業務に係る対価の残額を、市の選択により、①経過利息(B)を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。また、事業者が既に維持管理業務又は運営業務を開始している場合、市は事業者が維持管理業務又は運営業務を終了させるために要する費用があればその費用を事業者へ支払い、その支払方法については市及び事業者が協議によりこれを決する。

#### 第4節 本指定の取消しに伴う本事業契約の終了

##### 第74条 本指定の取消しに伴う本事業契約の終了

市が本条例又は本事業契約に定める条件に従い本指定を取り消した場合、本事業契約は、他に特段の手続を要せず、当該指定取消しの効力が生ずると同時に当然に終了する。

#### 第5節 事業関係終了に際しての処置

##### 第75条 事業関係終了に際しての処置

- 1 事業者は、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、子育て賃貸住宅等内（事業者のために設けられた事務室等を含む。）に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（業務受託者等の所有又は管理に係る物件を含む。以下、本条において同じ。）があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当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、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。事業者は、かかる市の処置について異議を申し出ることができず、かつ、市がかかる処置に要した費用を負担する。
- 3 事業者は、本事業契約が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、市に対し、子育て賃貸住宅等を維持管理し、運営するために必要な事業者の保有する全ての資料を引き渡さなければならない。

##### 第76条 終了手続の負担

本事業契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う評

価損益等については、事業者がこれを負担する。

## 第6節 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

### 第77条 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

- 1 市は、要求水準に適合した本事業の遂行を確保するため、モニタリング実施計画書の規定に基づき、本事業に係る各業務につきモニタリングを行う。
- 2 モニタリングの結果、事業者による本事業の遂行が要求水準を満たさないと市が判断した場合には、市は、モニタリング実施計画書に従って、本事業の各業務につき、必要な措置を行う。
- 3 モニタリングに係る費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く他の部分は、これを市の負担とする。
- 4 事業者は本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。

## 第7章 表明・保証及び誓約

### 第78条 事業者による事実の表明・保証及び誓約

- 1 事業者は、市に対して、本事業契約の締結日現在において、次に掲げる事項が真実かつ正確であり、誤解を避けるために必要な説明に欠けていないことを表明し、保証する。
  - (1) 事業者は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本事業契約を締結し、かつ本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有している。
  - (2) 事業者による本事業契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者は、本事業契約を締結し、履行することにつき、法令上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践している。
  - (3) 本事業契約の締結及び本事業契約に基づく義務の履行は、事業者に適用のある法令等に違反せず、事業者が当事者であり、事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しない。
  - (4) 本事業契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本事業契約の規定に従い、事業者に対して執行可能である。
  - (5) 事業者は次のいずれにも該当しない。
    - ア 役員等に暴力団員等がいると認められること。
    - イ 暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められること。
    - ウ 役員等が、暴力団の威力又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用する等していると認められること。
    - エ 役員等が、暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等、暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められること。
    - オ 役員等が、暴力団員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こと。
    - カ 役員等が、その相手方がアからオまでのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用する等していると認められること。
- 2 事業者は、本事業契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を市に対して誓約する。
  - (1) 本事業契約を遵守すること。
  - (2) 市の事前の書面による承諾なしに、本事業契約上の地位又は権利を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。(ただし、市は、合理的な理由なく、かかる承諾を留保又は遅延しない。)
  - (3) 前号に定めるほか、市の事前の承諾なしに、本事業について事業者が市との間で締結したその他の契約に基づく契約上の地位又は権利を、第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。(ただし、市は合理的な理由なく、かかる承諾を留保又は遅延しない。)

- (4) 市の事前の承諾なしに、事業者の定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、営業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更を行わないこと。
- (5) 事業者の代表者、役員又は商号に変更があった場合、直ちに市に通知すること。

## 第8章 契約保証金

### 第79条 契約保証金

- 1 事業者は、市に対し、本事業契約の締結に係る保証金（以下「契約保証金」という。）として、本事業契約の締結の日に、施設整備に係る対価（サービス購入料A-1及びA-2）から割賦金利相当額を控除した額の10分の1以上に相当する金額を預託する。市は、子育て賃貸住宅等に係る市の完成確認及び市への引渡し後に、かかる契約保証金を事業者に返還する。
- 2 前項の規定にかかわらず、契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、施設整備に係る対価（サービス購入料A-1及びA-2）から割賦金利相当額を控除した額の10分の1以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、又は工事請負人等をしてかかる履行保証保険契約を締結させることにより、前項に基づく当該施設に係る契約保証金の預託義務を免除する。この場合、事業者又は工事請負人等は、本事業契約の締結日に、かかる履行保証保険契約の写しを市に提出しなければならない。なお、事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、当該保険金請求権の上に、第66条第3項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は、事業者がこれを負担する。
- 3 前項に基づく履行保証保険契約の有効期限は、本事業契約締結日から本引渡予定日の半年後まで（ただし、本引渡予定日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。

## 第9章 法令変更

### 第80条 通知の付与及び協議

- 1 事業者は、本事業契約の締結日以降に法令等が変更されたことにより、子育て賃貸住宅等が設計図書に従い建設若しくは工事をできなくなった場合、又は本事業関連書類で提示された条件に従って子育て賃貸住宅等を維持管理、運営できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに市に対して通知しなければならない。市及び事業者は、当該通知以降、本事業契約に基づく自己の義務が、適用のある法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。ただし、市及び事業者は、法令の変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令の変更に対応するために、速やかに子育て賃貸住宅等の設計及び建設の変更、本引渡予定日並びに本事業契約の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から90日以内に本事業契約の変更について合意が成立しない場合、市は、当該法令の変更に対する対応方法を事業者に対して通知することができ、かかる通知がなされた場合、事業者はこれに従い本事業を継続する。

### 第81条 法令変更による増加費用・損害の扱い

法令の変更により、設計・建設業務、維持管理・運営業務又はコミュニティ形成支援業務につき事業者が合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙12の定めに従う。

## 第 10 章 不可抗力

### 第 82 条 通知の付与及び協議

- 1 事業者は、不可抗力により、子育て賃貸住宅等について、設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は本事業関連書類で提示された条件に従って子育て賃貸住宅等を維持管理、運営できなくなった場合、市に対し、その内容の詳細を直ちに通知しなければならない。この場合において、事業者及び市は、当該通知が発せられた日以降、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者及び市は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切と考える対応手順に則り、早急に対応措置をとり、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努力しなければならない。
- 2 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに子育て賃貸住宅等の設計及び建設、本引渡予定日、並びに本事業契約の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から 60 日以内に本事業契約の変更について合意が成立しない場合、市は、かかる不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知することができ、かかる通知がなされた場合、事業者はこれに従い本事業を継続する。

### 第 83 条 不可抗力による増加費用・損害の扱い

不可抗力により、設計・建設業務、維持管理・運営業務又はコミュニティ形成支援業務につき事業者が合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 12 の定めに従う。

### 第 84 条 不可抗力による第三者に対する損害の扱い

不可抗力により、設計・建設業務、維持管理・運営業務又はコミュニティ形成支援業務につき、第三者に損害が発生した場合、当該損害（ただし、事業者又は業務受託者等が加入した保険等により填補された部分を除く。）の負担は、別紙 12 の定めに従う。

## 第 11 章 その他

### 第 85 条 公租公課の負担

本事業契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、全て、事業者の負担とする。市は、事業者に対してサービス購入料及びこれに対する消費税相当額（消費税及び地方消費税をいう。）を支払うほか、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、本事業契約に関連する公租公課については、一切これを負担しない。本事業契約締結時点で市及び事業者に予測不可能であった新たな公租公課の負担が事業者に発生した場合、その負担方法については、別紙 12 に従う。

### 第 86 条 疑義についての協議

本事業契約において、両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、市及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

### 第 87 条 融資団との協議

市は、本事業に関し、事業者に融資する融資団との間で、一定の重要事項（市が本事業契約に基づき事業者に損害賠償を請求する場合、本事業契約を終了する場合、又は本指定を取り消す場合を含む。）についての融資団への通知及び協議並びに担保権の設定及び実行に関する取扱いについて協議し、その合意内容を、本事業契約とは別途定める。

### 第 88 条 株主・第三者割り当て<sup>4</sup>

- 1 事業者は、本事業契約締結後直ちに、事業者の株主をして別紙 13 の様式及び内容の誓約書を、市に対して提出させる。
- 2 事業者は、事業者の株主以外の第三者に対し新株又は新株予約権の発行その他の方法により資本参加を認めることはできない。
- 3 事業者は、本事業契約が終了するまでの間、代表企業及び構成企業が事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行う。

### 第 89 条 財務書類の提出

事業者は、本事業契約の締結日以降、本事業契約の終了に至るまで、事業年度の最終日から 3 箇月以内に、会社法上の大会社に準じた公認会計士の監査済みの計算書類（会社法（平成 17 年 7 月 26 日法律第 86 号、その後の改正を含む。）第 435 条第 2 項に定める意味を有する。）を市に提出し、かつ、市に対して監査報告及び年間業務報告を行う。なお、市は当該監査済みの計算書類及び事業者が市に提出した年度別業務報告書を公表することができる。

---

<sup>4</sup> SPC を設立しない場合は、本条を削除します。



## 第 90 条 秘密保持

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を、相手方又は相手方の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らしてはならず、かつ、本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は事業者が法令等に基づき開示する場合は、この限りでない。

## 第 12 章 雑則

### 第 91 条 請求、通知等の様式その他

- 1 本事業契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除は、書面により行わなければならない。なお、市及び事業者は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。
- 2 本事業契約の履行に関して市と事業者の間で用いる計量単位は、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 5 月 20 日法律第 51 号、その後の改正を含む。）の定めに従う。
- 3 契約期間の定めについては、民法（明治 29 年 4 月 27 日法律第 89 号、その後の改正を含む。）及び商法（明治 32 年 3 月 9 日法律第 48 号、その後の改正を含む。）の定めるところによる。
- 4 本事業契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

### 第 92 条 延滞利息

市又は事業者が、本事業契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、未払額につき遅延日数に応じ法定率（1 年を 365 日とする日割計算とする。）で計算した額の遅延利息を付した上で、相手方に対して支払わなければならない。

### 第 93 条 解釈及び適用

- 1 市と事業者は、本事業契約と共に、本事業関連書類に定められた事項が適用されることを確認する。
- 2 本事業契約と本事業関連書類との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、募集要項等 Q&A、募集要項等、提案書類及び設計図書、実施方針等 Q&A、実施方針等の順にその解釈が優先する。ただし、提案書類又は設計図書の内容が募集要項等 Q&A 及び募集要項等に示された事業者が実施すべき業務等の仕様、水準を上回ると市が認めるときは、その上回る限度において、当該提案書類又は設計図書の内容が募集要項等 Q&A 及び募集要項等に優先する。
- 3 本事業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、又は本事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合、市と事業者は、その都度、誠意をもって協議し、これを定める。

### 第 94 条 準拠法

本事業契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

## 第 95 条 管轄裁判所

本事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所 横須賀支部又は横須賀簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

以下余白

市（発注者）と事業者（受注者）とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、以上の条項によって公正な仮契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

この仮契約書は、市（発注者）がこの契約について三浦市議会の議決を得たときは、本契約に切り替わるものとする。当該議会の時期は、令和4年6月開催予定の令和4年第2回定例会を想定し、本事業契約の締結日は、令和4年6月予定とする。

なお、本事業に関し、市の議会の議決が得られないとき、この契約は無効となり、市（発注者）はこれについて損害賠償の責は負わない。

本事業契約の締結を証するため、本事業契約書2通を作成し、市及び事業者が記名押印の上、各自その1通を保有する。

（仮契約日）令和4年4月●日

市（発注者） 住 所 三浦市城山町1番1号  
氏 名 三浦市長 吉 田 英 男

事業者（受注者）住 所  
氏 名

別紙 1 (用語の定義)

維持管理・運営期間	本子育て賃貸住宅等に係る本指定がその効力を生じた日の翌日から令和 21 年 6 月末日まで(ただし、本事業契約が解除等によりそれ以前に終了した場合には、当該終了の日)までの期間をいう。
維持管理・運営業務	維持管理業務及び運営業務を総称していう。
維持管理・運営業務に係る対価	維持管理業務に係る対価及び運営業務に係る対価を総称していう。
維持管理企業	子育て賃貸住宅等の維持管理業務を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
維持管理業務	<p>子育て賃貸住宅等の維持管理に関する以下の業務を総称していう。ただし、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模修繕業務を含まない。なお、維持管理業務の詳細は、本事業契約第 5 条第 2 項の規定に従い、別紙 3 として添付される事業計画書において明示される。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物保守管理業務</li> <li>(2) 建築設備保守管理業務</li> <li>(3) 植栽・外構保守管理業務</li> <li>(4) 駐車場・駐輪場保守管理業務</li> <li>(5) 備品等保守管理業務(市役所出張所を除く。)</li> <li>(6) 警備業務</li> <li>(7) 清掃業務</li> <li>(8) 廃棄物処理業務</li> <li>(9) 長期修繕計画策定業務</li> <li>(10) その他維持管理上必要な業務</li> </ol> <p>※維持管理業務には、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模修繕を含まない。</p>
維持管理業務に係る対価	支払方法説明書に定める維持管理業務に係る対価をいう。
運営企業	子育て賃貸住宅等の運営業務(子育て賃貸住宅の入居者募集・管理業務を含む)を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
運営業務	<p>子育て賃貸住宅等(ただし、市役所出張所を除く。)の運営に関する以下の業務を総称していう。なお、運営業務の詳細は、本事業契約第 5 条第 2 項の規定に従い、別紙 3 として添付される事業計画書において明示される。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 子育て賃貸住宅の運営業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て賃貸住宅開業準備業務</li> <li>・地域優良賃貸住宅の入居募集業務、入退去管理支援業務</li> <li>・家賃等徴収業務</li> <li>・入居者向カスタマーサービス業務</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場、駐輪場運営業務</li> <li>(2) 市民センターの運営業務</li> <li>・ 市民センター開業準備業務</li> <li>・ 施設貸出、利用予約受付業務</li> <li>・ 広報・情報発信業務</li> <li>・ 駐車場、駐輪場運営業務</li> <li>(3) 図書館分館の運営業務</li> <li>・ 図書館分館開業準備業務</li> <li>・ 図書の貸出業務</li> <li>・ 予約受付・取寄せ業務</li> <li>・ 図書の整理業務</li> <li>・ 図書の選書支援業務</li> </ul>
運営業務に係る対価	支払方法説明書に定める運営業務に係る対価をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
開業準備業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める開業準備業務をいう。
完成式典支援業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める完成式典支援業務をいう。
各種申請等業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める各種申請等業務をいう。
官民対話	事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
既存施設	本事業の遂行として、解体・撤去される施設の総称をいう。
基本協定書	本事業に関し、市と構成企業との間で令和4年3月●日に締結された基本協定書をいう。
競争的対話	事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
業務管理責任者	総括責任者から選任された、業務ごとに総合的に把握し調整を行う業務従事者の長をいう。
業務計画書	毎年度の維持管理業務及び運営業務の実施に先立ち市に提出する、業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した書類をいう。
業務報告書	業務計画書に基づく維持管理業務及び運営業務の実施結果に関する「業務日報」「月別業務報告書」及び「年度別業務報告書」をいう。
協力企業 <sup>5</sup>	事業者に出資をせず、事業者から直接、本事業に係る業務を受託又は請け負う者をいう。なお、構成企業や協力企業から、間接的に本事業に係る業務を受託又は請け負うことを予定している者は含まない。
経過利息(A)	(i) 国債の利率、又は(ii) 支払方法説明書に定める割賦手数料の算

<sup>5</sup> SPCを設立しない場合には、応募者のすべての企業を構成企業とするため、「協力企業」に関する規定を削除又は調整します。

	定の基礎となった金利（ただし、本工事着工時を基準とする。）のうち、いずれか低い利率に基づき、履行日から支払日までに生じた利息をいう。
経過利息(B)	支払方法説明書に定める割賦手数料の算定の基礎となった金利（ただし、本工事着工時を基準とする。）に基づき、履行日から支払日までに生じた利息をいう。
建設企業	子育て賃貸住宅等を建設する企業をいう。
建築物	子育て賃貸住宅等及び附帯設備のうち、建築物をいう。
工事開始日	本工事を開始する日として別紙2において指定された日をいう。
工事完成図書	本工事完了時に事業者が作成し、本事業契約に別紙14として添付する図書をいう。
工事監理者	本工事に関し、建築士法(昭和25年5月24日法律第202号、その後の改正を含む。)第2条第7項に規定する工事監理をする者をいう。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えることをいう。
構成企業	SPCを設立する場合、応募者のうち、SPCに出資を予定しており、SPCから直接、PFI事業に係る業務を受託又は請け負うことを予定している者をいう。
光熱水費	電気、ガス、水道、下水及び通信費を総称していう。
子育て賃貸住宅	本事業により整備される子育て賃貸住宅をいう。
子育て賃貸住宅等	本事業により整備される子育て賃貸住宅、市民センター、図書館分館及び市役所出張所並びに子育て賃貸住宅等の附帯施設を総称していう。
子育て賃貸住宅等の附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ置き場、防災倉庫、植栽等の外構等、事業用地に整備する子育て賃貸住宅等に附帯する施設をいう。
国庫等補助金申請補助業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める国庫等補助金申請補助業務をいう。
コミュニティ形成支援業務	子育て賃貸住宅等に関する以下の業務を総称していう。なお、コミュニティ形成支援業務の詳細は、本事業契約第5条第2項の規定に従い、別紙3として添付される事業計画書において明示される。 (1) 供用開始時のコミュニティ形成支援業務 (2) 運営時期におけるコミュニティ形成支援業務 (3) コミュニティ内外に向けた広報・情報発信業務
サービス購入料	本事業契約に基づく事業者の債務履行に対し、市が支払う対価をいう。なお、サービス購入料の詳細は、本事業契約に別紙11として添付される書面に記載のとおりである。
債務負担行為	契約等で発生する債務の負担を設定する行為をいう。予算の「内容の一部」として、議会の議決によって設定されるが、歳出予算には含まない。現実に現金支出が必要となった場合にあらためて歳出予算に計上（現年度化）する。
資機材	・資材：洗浄洗剤、樹脂床維持材、パッド、タオル等 ・機材：自在箒、フロアダスタ、真空掃除機、床磨き機等
事業計画書	事業者の作成に係る、子育て賃貸住宅等の設計・建設業務、維持管理業務、運営業務、及びコミュニティ形成支援業務の概要を記載した書面であって、本事業契約に別紙3として添付される書面をいい、市の事前の書面による承諾を得て変更された場合には、かかる

	変更後の書面をいう。
事業年度	毎年4月1日から始まる1年間をいう。ただし、当初の事業年度は、本事業契約締結の日から令和5年3月31日までをいう。
事業用地	本事業を実施する南下浦市民センターの用地をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。試掘は、契約締結後から解体工事の間（令和4年11月～令和5年2月と想定）に市が実施する。
自主点検	選定事業者が自主的に行う点検をいう。子育て賃貸住宅等の機能状態や減耗の程度等を予め定めた手順により調べることなど。
施設予約システム	公共施設利用予約システム（正式名称：e-kanagawa 施設予約システム）をいう。
実施方針	本事業に関し令和2年5月18日に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業実施方針」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）及びこれらに添付する資料をいう。
実施方針等 Q&A	実施方針等に関する質問に対する市の回答書、官民対話による回答を総称する。
指定管理者	地方自治法（昭和22年4月7日法律第67号、その後の改正を含む。）第244条の2第3項に定義される指定管理者であって、本条例の規定に基づき、本子育て賃貸住宅等の維持管理、運営業務及びコミュニティ形成支援にあたる者をいう。
支払方法説明書	本事業に関し令和3年7月12日に募集要項と共に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業 支払方法説明書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
市民センター	本事業により整備される市民センターをいう。
市役所出張所	本事業により整備される市役所出張所をいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除く。
周辺家屋影響調査・対策業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める周辺家屋影響調査・対策業務をいう。
出資者誓約書	基本協定書及び本事業契約に基づき市に提出された出資者誓約書（同誓約書第4項の規定に基づき株式の譲渡を受ける者が提出する誓約書を含む。）を総称していう。
条例等	市が定める条例及び規則その他の施行細則を総称していう。
施工体制台帳	建設業法（昭和24年5月24日法律第100号、その後の改正を含む。）第24条の七に規定する施工体制台帳をいう。
設計企業	子育て賃貸住宅等を設計する企業をいう。
設計・建設期間	本事業契約締結日から本引渡予定日までの期間をいう。ただし、事業者が本引渡予定日までに子育て賃貸住宅等を完工できなかった場合には、市が子育て賃貸住宅等の完工後その引渡を受けた日までの期間をいう。
設計・建設業務	本事業に関する以下の業務を総称していう。なお、設計・建設業務の詳細は、本事業契約第5条第2項の規定に従い、別紙3として添付される事業計画書において明示される。



	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 事前調査業務</li> <li>(2) 設計業務</li> <li>(3) 既存施設解体撤去工事業務</li> <li>(4) 建設工事業務</li> <li>(5) 工事監理業務</li> <li>(6) 周辺家屋影響調査、同対策業務</li> <li>(7) 備品搬入設置業務（市役所出張所を除く。）</li> <li>(8) 完成式典支援業務</li> <li>(9) 不動産登記等業務</li> <li>(10) 各種申請業務</li> <li>(11) 国庫等補助金申請補助業務</li> <li>(12) その他設計・建設業務上必要な業務</li> </ul>
設計・建設業務に係る対価	支払方法説明書に定める設計・建設業務に係る対価をいう。
設計図書	要求水準書に基づき事業者が作成した別紙 5.1 添付の基本設計図書、別紙 5.2 添付の実設計図書、及び子育て賃貸住宅等についてのその他の設計に関する図書（本事業契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）をいう。
設計図書等	設計図書、工事完成図書その他本事業契約に関連して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。
選定基準書	本事業に関し令和 3 年 7 月 12 日に募集要項と共に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業選定基準書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
選定事業者	本事業を実施する者として市が契約した応募者をいう。
総括責任者	維持管理業務の全体を総合的に把握し、調整を行う選定事業者の管理責任者をいう。
大規模修繕	要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕をいう。
地域優良賃貸住宅（地優賃）	子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度の対象となる住宅をいう。
長期修繕計画	市による大規模修繕の参考に供することを目的として、事業者が市のために作成する計画書案をいう。
提案事業	選定事業者の任意提案により、子育て賃貸住宅等の目的を逸脱しない範囲において、選定事業者が独立採算により実施する事業をいう。
提案書類	優先交渉権者とされた応募者が優先交渉権者選定手続において市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他当該応募者が本事業契約締結までに提出した一切の書類をいう。
定期点検	建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項で定められた定期点検をいう。
図書館分館	本事業により整備される図書館分館をいう。
年度別協定書	市と事業者との間で、事業年度ごとの維持管理・運営業務及びコミュニティ形成支援業務の遂行の条件について、別紙 9 の様式に従っ

	て作成・締結されるものをいう。
備品等設置業務	設計・建設業務のうち、要求水準書に定める備品等設置業務をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（本事業関連書類で水準が定められている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
防火管理者	消防法第8条に定める防火管理者に関する業務全般を負う、政令で定めた資格の保有者をいう。
法定率	政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年12月12日法律第256号、その後の改正を含む。）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率をいう。
法令等	法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称する。
補修	部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態にまで回復させることをいう。
募集要項	本事業に関し令和3年7月12日に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業募集要項」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準書、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等、事業者の募集にかかる資料をいう。
募集要項等 Q&A	募集要項等に関する質問に対する市の回答書、競争的対話による回答を総称する。
本工事	本事業に関し設計図書に従った子育て賃貸住宅等の建設工事その他の施設整備業務に基づく業務をいう。
本事業	三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業をいう。
本事業関連書類	募集要項等、募集要項等 Q&A、実施方針等（ただし、募集要項等において変更されたものは除く。）、実施方針等 Q&A、提案書類及び設計図書を総称していう。
本条例	指定管理者に関する基本的な事項を定める三浦市・・・並びに同各条例に付随・関連する規則その他の細則（同各条例に基づきなされる市の議決（本事業に関係するものに限る。）を含む。）を総称していう。
本日程表	別紙2に添付された日程表をいう。
本引渡予定日	本日程表に定める「施設引渡予定日」（本事業契約に従い変更された場合には、当該変更後の日）をいう。
まちづくり条例	市の良好な景観及び環境の保全及び形成に資するまちづくりについての基本理念を定める、三浦市まちづくり条例（平成20年9月26日三浦市条例第20号、その後の改正を含む。）をいう。
モニタリング	要求水準に適合した本事業の遂行を確保するため、本事業に係る各業務につき行われる各種の調査及び確認をいう。
モニタリング減額方法説明書	本事業に関し令和3年7月12日に募集要項と共に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業 モニタリング減額方法説明書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

モニタリング実施計画書	維持管理・運営業務に関し、モニタリングの対象、項目、方法等について定めた文書をいう。
優先交渉権者	第6回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会による評価を基に、市が優先順位第1位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
要求水準	本事業において事業者が実施する業務に関して市が要求するサービスの水準であって、要求水準書及びこれに付随する文書において示された業務の基準をいう。
要求水準書	本事業に関し令和3年7月12日に募集要項と共に公表された「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業要求水準書」(その後の訂正・変更を含む。)をいう。
利用者	市民センター、図書館分館及び市役所出張所の利用者をいう。
PFI法	「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7月30日法律第117号 最終改正:平成30年6月20日法律第60号)」をいう。

別紙 2 (本日程表)

本 日 程 表

基本設計図書の提出	令和●年●月●日頃
実施設計図書の提出	令和●年●月●日頃
工事着工予定日	令和●年●月●日
完成予定日	令和●年●月●日
開業準備予定期間	令和●年●月●日～令和●年●月●日
施設引渡予定日	令和●年●月●日
供用開始日	令和●年●月●日
指定管理期間	令和●年●月●日～令和●年●月●日
契約終了日(維持管理・運営期間終了日)	令和 21 年●月●日

※提案書類に基づいて記載します。なお、完成予定日とは、別紙 14 に示す工事完成届提出予定日とします。また、供用開始日は、施設引渡日と同日になります。

別紙3（事業計画書）

事業計画書

提案書類をもって事業計画書とするが、契約交渉等において変更された事項があった場合は、当該項目を変更したものを事業計画書とする。

別紙 4 (設計業務着手時提出書類)

設計業務着手時提出書類

1. 基本設計業務着手時

	提出書類等	提出部数	備考
1	基本設計着手届	3	
2	基本設計工程表	3	
3	基本設計計画書	3	
4	管理技術者届	3	

2. 実施設計業務着手時

	提出書類等	提出部数	備考
1	実施設計着手届	3	
2	実施設計工程表	3	
3	実施設計計画書	3	
4	管理技術者届	3	

別紙 5.1 (基本設計図書)

基本設計図書

	提出書類等	提出部数	備考
1	設計図	5	A1 : 1部、A3縮小版 : 4部
2	透視図 (パース)	5	A1 : 1部、A3縮小版 : 4部
3	基本設計説明書	5	
4	意匠計画概要書	3	
5	構造計画概要書	3	
6	設備計画概要書	3	
7	工事費概算書	3	
8	諸官庁協議書、打合せ議事録	3	
9	地質調査報告書	3	

※基本設計における地質調査報告書は、市が実施したもの以外に選定事業者が独自に調査を行った場合のみ提出すること。

※提出図書は電子データ一式 (3部) も提出すること。

※提出図書は CAD データも提出すること (JWCAD、PDF、DXF 等の形式によるもの)。

別紙 5.2 (実施設計図書)

実施設計図書

	提出書類等	提出部数	備考
1	設計図	5	A1 : 1部、A3縮小版 : 4部
2	実施設計説明書	5	
3	数量調書	3	
4	工事費内訳明細書	3	
5	構造計算書	3	
6	設備計画計算書	3	
7	建物求積図	3	
8	許可等申請、各種届出等	3	
9	諸官庁協議書、打合せ議事録	3	

※提出図書は電子データ一式（3部）も提出すること。

※提出図書はCADデータも提出すること（JWCAD、PDF、DXF等の形式によるもの）。



別紙 6.1 (工事開始前の提出図書)

工事開始前の提出図書

	提出書類等	提出部数	備考
1	工事实施体制	3	
2	工事着手届	3	
3	工程表	3	
4	現場代理人及び監理技術者届	3	経歴書を添付する。
5	工事下請負届	3	
6	総合施工計画書	3	
7	使用材料一覧表	3	
8	工事施工に必要な届出等	3	
9	その他、市が定める工事関係書類一式	3	

※上記提出書類は、工事請負人が工事監理者に提出してその承認を受けたものを、工事監理者が市に提出する。

別紙 6.2 (建設期間中の提出書類)

建設期間中の提出書類

	提出書類等	提出部数	備考
1	各種機器承諾願の写し	3	
2	産業廃棄物処分計画書	3	
3	主要工事施工計画書	3	
4	生コン配合計画書	3	
5	各種試験結果報告書	3	
6	各種出荷証明	3	
7	マニフェスト管理台帳（原本との整合を工事監理者が確認済みのもの）	3	
8	工事履行報告書及び実施工程表	3	
9	段階確認書及び施工状況把握報告書	3	
10	工事打合せ簿	3	
11	その他、市が定める工事関係書類一式	3	

※上記提出書類は、工事請負人が工事監理者に提出してその承認を受けたものを、工事監理者が市に提出する。

別紙 7 (目的物引渡書)

目的物引渡書

令和 年 月 日

三浦市長 吉田 英男 様

事業者 住 所  
氏 名

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業における特定事業契約書第 38 条の規定に基づき、  
下記のとおり、子育て賃貸住宅等を引渡します。

記

工事名		
工事場所		
施設名称		
引渡し年月日		
立 会 人	市	
	事業者	

[事業者名称] 様

上記のとおり、令和●年●月●日付で施設の引渡しを受けました。

三浦市長

## 別紙 8 (保証書の様式)

### 保証書

令和 年 月 日

三浦市長 吉田 英男 様

本書末尾の各署名者（以下「保証人」と総称する。）は、三浦市（以下「市」という。）に対し、三浦市子育て賃貸住宅等整備事業における特定事業契約書（以下「本事業契約」という。）第 39 条第 4 項の規定に基づき、事業者（本事業契約において定義された意味を有する。）が市に対して負担する債務の保証に関し、下記のとおり合意する（以下「本保証」又は「本保証書」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、本事業契約において定義された意味を有する。

#### 記

##### （保証）

第 1 条 保証人は、市に対し、本事業契約第 39 条に基づく事業者の市に対する債務（以下「主債務」という。）を連帯して保証する。

##### （通知義務）

第 2 条 工期の変更、延長、工事の中止その他本事業契約又は主債務の内容に変更が生じた場合、本保証の内容は、これに伴って、当然に変更されたものとみなす。

##### （履行の請求）

第 3 条 市は、本保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、市が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付する。

2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務を履行しなければならない。ただし、市は、保証人から求めがあった場合には、市の裁量により、本保証債務の履行期限を、保証人と協議の上、別途定めることができる。

(求償権の行使の制限)

第4条 保証人は、本事業契約に基づく事業者の市に対する債務が全て履行されるまでの間、保証人が本保証債務を履行したことにより代位によって取得した権利を一切行使してはならない。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、その理由のいかんを問わず、本保証を撤回、解除又は取り消すことができない。

2 本保証は、本事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合には、当然に終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、横浜地方裁判所 横須賀支部又は横須賀簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として、頭書記載の日付で本保証書を2通作成し、保証人はこれに署名し、1通を市に差し入れ、1通を自ら保有する。

(保証人)	住	所	
	氏	名	印
	住	所	
	氏	名	印
	住	所	
	氏	名	印

別紙 9 (年度別協定書の様式)

年度別協定書

※市が定める年度別協定書とする。

## 別紙 10 (保険等の取扱い)

### 保険等の取扱い

#### 1. 設計・建設期間中の保険(本事業契約第 29 条関係)

事業者は、設計・建設期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、下記の「付保の条件」は、市が要求する最低限の条件であり、事業者の判断に基づき、さらに担保範囲の広い補償内容とすることを妨げるものではない。

##### (1) 建設工事保険

- 保険の対象 : 工事現場において、不測かつ突発的な事故によって本件工事の目的物等に生じた損害
- 補償限度額 : 請負金額
- 保険期間 : 本件工事の着工日から引渡日まで
- 保険契約者 : 建設企業、その他企業が各々付保
- 被保険者 : 事業者、建設企業及び全ての下請業者(リース業者を含む)、その他備品等整備企業
- 特約条項 : 水災・雪災危険担保、資材等運搬危険担保、一部火災危険担保

##### (2) 請負業者賠償責任保険

- 保険の対象 : 本件工事遂行中に生じた偶然な事故によって第三者に損害を与えたことによる法律上の損害賠償責任
- 補償限度額 : 対人 : 1 名 1 億円、1 事故 10 億円  
対物 : 1 事故 1 億円
- 保険期間 : 本件工事の着工日から引渡日まで
- 免責金額 : 10 万円
- 保険契約者 : 事業者
- 被保険者 : 事業者、市、建設企業及び全ての下請負業者(リース業者を含む)
- 特約条項 : 事故対応特別費用担保追加条項、被害者対応費用担保追加条項  
作業対象物担保特約、交差責任担保特約 (Full Way)、リース・レンタル財物損壊担保追加条項

## 2 維持管理・運営期間

### (1) 第三者賠償責任保険

- 保 険 の 対 象 : 施設の維持管理・運營業務遂行又は遂行の結果に起因し第三者に損害を与えたことによる法律上の損害賠償責任
- 補 償 限 度 額 : 対人：1名1億円、1事故10億円  
対物：1事故1億円
- 保 険 期 間 : 維持管理・運営期間（1年毎の更新可）
- 免 責 金 額 : 10万円
- 保 険 契 約 者 : 事業者
- 被 保 険 者 : 事業者、市、維持管理企業、運営企業及び全ての下請負業者
- 特 約 条 項 : 事故対応特別費用担保追加条項、被害者対応費用担保追加条項（受託物を除く）、漏水担保特約（施設、受託者）、交差責任担保特約（Full Way）、作業対象物（請負）、リース・レンタル財物損壊担保追加条項（請負）

※ 市に引き渡された施設は、市において公益社団法人 全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入予定。



別紙 11 (サービス購入料の金額と支払スケジュール)

サービス購入料の金額と支払スケジュール

※提案書類に基づいて記載します。

## 別紙 12 (法令変更又は不可抗力による増加費用及び損害の負担割合)

### 法令変更又は不可抗力による増加費用及び損害の負担割合

#### 1. 法令変更による増加費用及び損害の負担割合

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は、以下の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には市がこれを負担し、それ以外の法令の変更については事業者が全てこれを負担する。

- (1) 本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令の変更
- (2) 消費税又はその他これに類似する税制度の新設又は変更(税率の変更を含む。)

#### 2. 不可抗力による増加費用及び損害の負担割合

##### (1) 増加費用又は損害が事業者が生じた場合

###### 1) 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、子育て賃貸住宅等の整備につき事業者が増加費用又は損害が発生した場合、(i)当該増加費用及び損害の額が、同期間中の累計で、設計・建設業務に係る対価の額(ただし、割賦金利を除く。以下、本別紙において同様。)の100分の1に至るまでは、事業者が全てこれを負担し、(ii)これを超える額については、市がこれを負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が設計・建設業務に係る対価の額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、市の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。

###### 2) 維持管理・運営期間

子育て賃貸住宅等の維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、子育て賃貸住宅等の維持管理又は運営につき事業者が増加費用又は損害が発生した場合、(i)当該増加費用及び損害の額が、当該不可抗力の発生した事業年度中の累計で、維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1に至るまでは、事業者が全てこれを負担し、(ii)これを超える額については、市がこれを負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、市の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。

##### (2) 損害が第三者に生じた場合

###### 1) 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、子育て賃貸住宅等の整備につき第三

者に損害が発生した場合、(i)当該損害の額が、同期間中の累計で、設計・建設業務に係る対価の額の100分の1に至るまでは、事業者が全てこれを負担し、(ii)これを超える額については、市がこれを負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が設計・建設業務に係る対価の額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、市の負担すべき損害の額から控除する。

## 2) 維持管理・運営期間

子育て賃貸住宅等の維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、子育て賃貸住宅等の維持管理又は運営につき第三者に損害が発生した場合、(i)当該損害の額が、当該不可抗力の発生した事業年度中の累計で、維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1に至るまでは、事業者が全てこれを負担し、(ii)これを超える額については、市がこれを負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が維持管理・運営業務に係る対価の1年分に相当する額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、市の負担すべき損害の額から控除する。

令和\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

三浦市長 吉田 英男 様

## 出 資 者 誓 約 書

三浦市及び\_\_\_\_（以下「SPC」といいます。）の間において令和\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日付で仮契約が締結された本事業に係る特定事業契約書に関して、\_\_\_\_を代表企業とする\_\_\_\_グループの構成企業である\_\_\_\_、\_\_\_\_及び\_\_\_\_（以下総称して「当社ら」といいます。）は、本書の日付をもって、三浦市に対して下記第1項及び第2項に定める事項を表明及び保証し、下記第3項から第8項に定める事項を誓約致します。

### 記

- 1 SPCが、令和\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日に、会社法（平成17年7月26日法律第86号）（その後の変更を含みます。）上の株式会社として適法に三浦市内に設立され、かつ、本書の日付に有効に存在すること。また、SPCの設立日以降、上記設立について無効の訴え、決議無効・取消の訴え、不存在確認の訴えは係属しておらず、それらのおそれもないこと。
- 2 SPCの発行済株式総数は、\_\_\_\_株であり、そのうち\_\_\_\_%に相当する\_\_\_\_株を、当社らが保有し、そのうち、\_\_\_\_株は代表企業が、\_\_\_\_株は\_\_\_\_が、\_\_\_\_株は\_\_\_\_が、\_\_\_\_株は\_\_\_\_が保有していること。
- 3 当社らのSPCにおける議決権保有割合の合計が同SPCの議決権総数の過半以上であり、かつ、代表企業のSPCに係る議決権保有割合がSPCの株主中で最大の議決権保有割合となるように維持し、当社ら以外の第三者に対し、株式譲渡又は新株、新株予約権若しくは新株予約権付社債の発行その他の方法による資本参加を認めないこと。
- 4 当社らが保有するSPCの株式について、第三者に対して譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合には、その旨を三浦市に対して事前に書面により通知し、三浦市から事前の書面による承諾を得たうえで、かかる承諾を得て当該処分を行った場合には、当該処分に係る契約書の写しを、その締結後速やかに、当該処分の相手方作成に係る本書と同様の内容及び様式（ただし、三浦市が別途指定した場合は、当該指定した書式によるものとします。）の誓約書を添えて三浦市に対して提出す

---

<sup>6</sup> SPCを設立しない場合は、本別紙を削除します。

ること。

- 5 当社は、第3項に定める事項が遵守される限り、その保有するSPCの株式を当社ら間で譲渡することができる。当社は、本項に基づきSPCの株式を譲渡した場合、速やかに、かかる株式譲渡を行った旨及び当該株式譲渡後のSPCの株主構成を三浦市に書面により通知する。
- 6 第4項に規定する場合を除き、当社は、本事業が終了するときまで、SPCの株式の保有を第2項記載のそれぞれの保有割合（ただし、前項に基づきSPCの株式が譲渡された場合には、かかる株式譲渡後の保有割合とします。）で継続すること。
- 7 株主間契約（SPCの全株主又は一部の株主の間でSPCにおける株主の出資割合、議決権割合又はSPCの運営に関する契約をいいます。以下本項において同様とします。）を締結した場合（本書の日付において既に締結済みである場合を含みます。）又は締結後に変更した場合には、速やかに、その写しを三浦市に提出すること。また、株主間契約が終了した場合には、速やかに、三浦市に対してその旨を書面により通知すること。
- 8 当社は、本書に基づく表明及び保証又は誓約に違反があった場合は、直ちに三浦市に書面により通知するとともに、三浦市に生じた損害等を連帯して賠償又は補償すること。

以 上

## 別紙 14（工事完成図書）

## 工事完成図書

	提出書類等	提出部数	備考
1	工事完成届	2	
2	工事記録写真（神奈川県電子納品運用ガイドライン（平成 29 年 4 月版）に基づき作成した電子媒体）	3	
3	完成図（建築）	製本図 2 部、原図 1 部、縮小版製本 2 部及び左記図面等が収録された電子媒体一式 3 部（取扱説明書があるものは 1 部）	
4	完成図（電気設備）	同上	
5	完成図（機械設備）	同上	
6	完成図（昇降機設備）	同上	
7	完成図（外構）	同上	
8	完成図（什器・備品配置表）	同上	
9	完了検査調書	3	選定事業者によるもの
10	完成写真（内外全面カット写真をアルバム形式及び電子媒体）	3	
11	その他、市が定める工事関係書類一式	3	