

新屋比内町市営住宅建替事業

特定事業契約書（案）

平成 年 月 日

秋田市

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 (公共性および民間事業の趣旨の尊重)	1
第4条 (事業日程)	1
第5条 (本事業の概要)	1
第6条 (事業者の資金調達)	1
第7条 (事業者)	2
第8条 (関係者協議会)	2
第9条 (本件土地)	2
第10条 (許認可、届出等)	2
第3章 事業用地の貸与	2
第11条 (事業用地の貸与)	2
第12条 (使用の目的)	3
第13条 (貸与期間)	3
第14条 (社会福祉施設等整備用地の貸与)	3
第4章 設計業務	3
第15条 (設計業務)	3
第16条 (設計書類の変更)	4
第17条 (設計書類等の著作権等)	5
第18条 (著作権その他の権利の侵害の防止)	5
第19条 (特許権等の使用)	5
第20条 (設計内容の確認)	6
第5章 建設業務	6
第1節 総則	6
第21条 (建設業務)	6
第22条 (施工計画書等)	6
第23条 (建設業務に係る工事請負人等の使用)	7
第24条 (事業者による工事監理)	7
第25条 (建設用地の管理)	7
第26条 (建設に伴う各種調査)	8
第27条 (調査の第三者への委託)	8
第28条 (建設業務に伴う近隣対策)	8
第2節 市による確認等	9
第29条 (事業者による報告、市による説明要求および建設現場立会い) ..	9
第3節 工事の中止等	10
第30条 (工事の中止等)	10
第4節 第三者に生じた損害	10
第31条 (第三者に生じた損害)	10
第5節 工事完成および引渡し	10

第 32 条	(事業者による完工検査)	10
第 33 条	(市による完工確認および完工確認通知の交付)	10
第 34 条	(事業者による建替住宅の引渡しおよび市による所有権の取得)	11
第 35 条	(建替住宅等の瑕疵担保)	11
第 36 条	(建設期間の変更)	12
第 37 条	(建設期間変更に伴う費用負担)	12
第 38 条	(備品台帳の作成)	13
第 6 章	サービス購入料の支払い	13
第 39 条	(サービス購入料の支払)	13
第 40 条	(サービス購入料の減額・改定)	13
第 7 章	活用用地の売買	13
第 41 条	(活用用地の売買)	13
第 8 章	本事業契約上の地位の一部移転	13
第 42 条	(本事業契約上の地位の一部移転)	13
第 9 章	契約期間および契約の終了	14
第 1 節	契約期間	14
第 43 条	(契約期間)	14
第 2 節	事業者の債務不履行等による契約解除	15
第 44 条	(事業者の債務不履行等による契約解除)	15
第 3 節	市の債務不履行による契約解除	16
第 45 条	(市の債務不履行による契約解除)	16
第 4 節	法令変更による契約解除	16
第 46 条	(法令変更による契約の解除)	16
第 5 節	不可抗力による契約解除	17
第 47 条	(不可抗力による建替住宅引渡し前の契約解除)	17
第 6 節	事業関係終了に際しての処置	17
第 48 条	(事業関係終了に際しての処置)	17
第 49 条	(終了手続の費用負担)	17
第 7 節	モニタリングおよび業務要求水準未達成に関する手続	17
第 50 条	(モニタリングおよび業務要求水準未達成に関する手続)	17
第 10 章	表明・保証および誓約	18
第 51 条	(事業者による事実の表明・保証および誓約)	18
第 11 章	保証	18
第 52 条	(保証)	18
第 12 章	法令変更	19
第 53 条	(通知の付与および協議)	19
第 54 条	(法令変更による増加費用・損害の扱い)	19
第 13 章	不可抗力	19
第 55 条	(通知の付与および協議)	19
第 56 条	(不可抗力による増加費用・損害の扱い)	20

第 14 章 雑則	20
第 57 条 (公租公課の負担)	20
第 58 条 (協議)	20
第 59 条 (融資団との協議)	20
第 60 条 (株主・第三者割り当て)	20
第 61 条 (財務書類の提出)	20
第 62 条 (秘密保持)	21
第 63 条 (請求、通知等の様式その他)	21
第 64 条 (延滞利息)	21
第 65 条 (解釈等)	21
第 66 条 (準拠法)	22
第 67 条 (管轄裁判所)	22

別紙一覧

別紙 1	定義集
別紙 2	事業概要書
別紙 3-1	基本設計書類
別紙 3-2	実施設計書類
別紙 4	事業者等が付保する保険
別紙 5-1	工事着工前の提出書類
別紙 5-2	建設期間中および施工時の提出書類
別紙 6	完工書類
別紙 7	完工確認通知書の様式
別紙 8	目的物引渡書の様式
別紙 9	本件日程表
別紙 10	サービス購入料の基本的な考え方
別紙 11	モニタリングの方法
別紙 12	法令変更による増加費用および損害の負担
別紙 13	不可抗力による増加費用および損害の負担
別紙 14	出資者誓約書
別紙 15	本件土地等の詳細
別紙 16	保証書
別紙 17	社会福祉施設等整備用地の賃貸借契約要項
別紙 18	活用用地の売買契約要項
別紙 19	社会福祉事業等実施企業等への停止条件付譲渡に係る三者間協定の様式
別紙 20	用地活用企業等への地位譲渡に係る三者間協定の様式

新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約

秋田市（以下「市」という。）と（以下「事業者」という。）は、新屋比内町市営住宅建替事業（以下「本事業」という。）に関して、新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約（以下「本事業契約」という。）をここに締結する。なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、PFI 法第 9 条の規定に基づく秋田市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。¹

第 1 章 用語の定義

第1条 （定義）

本事業契約において用いられる用語は、本事業契約において別途定義されているものを除き、別紙 1 に定義された意味を有する。

第 2 章 総則

第2条 （目的）

本事業契約は、市およ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 （公共性および民間事業の趣旨の尊重）

- 1 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。
- 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 9 として添付する本件日程表に従って遂行する。

第5条 （本事業の概要）

- 1 本事業は、市営住宅整備業務、社会福祉施設等整備等業務、用地活用業務およびこれらに付随し関連する一切の業務により構成される。なお、本事業の概要は、別紙 2 として添付する事業概要書において明示しなければならない。
- 2 事業者は、本事業を、法令および要求水準書等に従って誠実に遂行しなければならない。

第6条 （事業者の資金調達）

- 1 本事業契約の締結および履行その他本事業の実施に関する一切の費用は、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と費用負担において行う。

¹本事業契約書（案）は事業予定者が S P C の場合を想定した内容となっておりますが、事業予定者が J V の場合は、本事業契約書につき、J V 契約の内容として J V の各構成員が連帯責任を負担していることおよび市にその写しを提出したもから変更がないことについての表明保証、市の事前の書面による承認なくして J V 契約の内容および当事者を変更してはならないこと等を内容としたものにする予定です。

- 2 事業者は、本事業に関連する資金調達に対して、PFI 法第 16 条に規定された国による財政上および金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。
- 3 市は、事業者が PFI 法第 16 条に規定された法制上および税制上の措置ならびに財政上およ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、本事業以外の事業を行ってはならない。
- 2 構成員および協力企業等の事情に起因する事業悪化については、その原因およ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。

第8条 （関係者協議会）

- 1 市および事業者は、本事業に関する協議を行うことを目的とした、市および事業者により構成される関係者協議会を設置する。
- 2 市および事業者間の協議を要する事項が存在する場合、市又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時、関係者協議会を開催することができる。なお、関係者協議会開催に要する費用は、各自の負担とする。
- 3 本事業契約において「協議」とは、関係者協議会における協議を意味する。但し、市と事業者が別途合意した場合には、本事業契約において協議を要するとされる事項を、関係者協議会を開催することなく決定することができる。
- 4 市および事業者は、関係者協議会の決定事項を遵守する。

第9条 （本件土地）

- 1 本件土地の管理・使用は、本件日程表の定めに従い事業者に対して移管された分につき、事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。
- 2 本件土地以外に必要な本事業に要する仮設資材置場等の確保は、事業者の責任および費用負担において行う。

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、事業者がその責任および費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者がその責任および費用負担において行わなければならない。但し、市が取得・維持すべき許認可およ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、市に事前説明および事後報告を行う。
- 3 市は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出およびそれらの維持等に必要な資料の提供その他の協力をする。
- 4 事業者は、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出およびそれらの維持等に必要な資料の提供その他の協力をする。
- 5 事業者は、許認可取得および届出の遅延により増加費用又は損害が生じた場合、当該増加費用又は当該損害を負担する。但し、不可抗力により遅延した場合は、第 13 章の規定に従い、市の責めに帰すべき場合は、市が当該増加費用又は当該損害を合理的な範囲で負担する。

第 3 章 事業用地の貸与

第11条 （事業用地の貸与）

- 1 市は、事業者に対して、第 13 条第 1 項に定める期間の間、建替住宅整備用地を無償で貸し付けるものとする。

- 2 市は、事業者に対して、第 13 条第 2 項に定める期間の間、所有権移転前の活用用地を無償で貸し付けるものとする。
- 3 市は、事業者に対して、第 13 条第 3 項に定める期間の間、社会福祉施設等整備用地を無償で貸し付けるものとする。

第12条 （使用の目的）

- 1 事業者は、前条第 1 項に関し、市営住宅整備業務を行う以外の目的で建替住宅整備用地を使用してはならない。
- 2 事業者は、前条第 2 項に関し、市営住宅整備業務を行う以外の目的で所有権移転前の活用用地を使用してはならない。
- 3 事業者は、前条第 3 項に関し、市営住宅整備業務を行う以外の目的で社会福祉施設等整備用地を使用してはならない。
- 4 事業者は、建替住宅整備用地、所有権移転前の活用用地および社会福祉施設等整備用地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第13条 （貸与期間）

- 1 建替住宅整備用地の貸与期間は、本件工事着工の日から、第 1 期市営住宅部分については第 1 期市営住宅部分引渡日まで、第 2 期市営住宅部分については第 2 期市営住宅部分引渡日まで、共同施設等部分については共同施設等部分引渡日まで、とする。
- 2 所有権移転前の活用用地の貸与期間は、本件工事着工の日から活用用地等既存住宅解体撤去日までとする。
- 3 社会福祉施設等整備用地の貸与期間は、本件工事着工の日から同用地に係る本件工事につき事業者が第 33 条に基づく完工確認通知書を受領した日までとする。

第14条 （社会福祉施設等整備用地の貸与）

市は、事業者に対して、事業者が社会福祉施設等整備用地に係る本件工事につき事業者が第 33 条に基づく完工確認通知書を受領したことを条件として、社会福祉施設等整備用地を別紙 17 の賃貸借契約要項に基づき貸し付けるものとする。

第 4 章 設計業務

第15条 （設計業務）

- 1 事業者は、自らの責任および費用負担において、本件日程表の日程に則り、法令を遵守の上、要求水準書等に記載された内容を満たす範囲内において、設計業務を行う。
- 2 事業者は、本事業契約締結後速やかに、設計業務の責任者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に市に通知する。また、事業者は、設計業務に着手する前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、市に提出してその承認を得る。
- 3 提案書類および前項の設計計画書をもとに本件工事に係る基本設計を開始し、本件日程表に基づき、基本設計完了時に別紙 3-1 に掲げる基本設計書類を市に提出する。市は、当該基本設計書類に基づき、設計内容を確認し、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。事業者は、市から当該確認を得ることにより、次の工程に進むことができる。
- 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、本件工事に係る実施設計を開始し、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、本件日程表に基づき、実施設計完了時に別紙 3-2 に掲げる実施設計書類を市に提出する。市は、当該実施設計書類に基づき、設計内容を確認し、速やかにその結果（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。

- 5 市は、事業者より提示された設計書類が要求水準書等も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書類では要求水準書等において要求される仕様を満たさないと判断する場合、事業者の責任および費用負担において修正することを求めることができる。また、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、自らの責任および費用負担において速やかに設計書類の修正を行い、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設計受託者に委託しようとするときは、関連資料を添えて市に対して事前に通知しなければならない。
- 7 前項に基づき、設計の全部又は一部を請け負った設計受託者がさらに設計の一部を設計再受託者に請け負わせる場合は、事業者は速やかに市に対してその旨を事前に通知しなければならない。なお、事業者は、設計受託者をして、設計の全部又は主たる部分を一括して設計再受託者に請け負わせてはならない。
- 8 前2項に基づく、設計受託者等の使用は、全て事業者の責任と費用負担において行い、設計受託者等の責めに帰すべき事由は、その原因およ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。
- 9 設計受託者等に関する事由に起因して本件工事の開始が遅延した場合において、市又は事業者が負担することとなる増加費用および損害については、全て事業者が負担する。
- 10 市は、第2項、第3項および第4項の設計書類を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、市営住宅整備業務の全部又は一部について責任を負担しない。
- 11 市は、住民等への説明会の開催を事業者に対して適時要請することができる。かかる場合、事業者は必要に応じて説明資料を作成し、設計内容を説明する。
- 12 前項に加え、市は事業者に対し、市が住民等に対して行う本件工事に係る説明会に関して、支援を行うよう要請することができ、事業者は、市の要請に基づき、支援業務を行う。
- 13 市の責めに帰すべき事由（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。）募集要項もしくは要求水準書の不備、市による変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）又は市による設計書類の変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）を含む。）により設計費用が増加する場合又は損害が発生した場合、市は、合理的と認められる範囲で当該増加費用又は当該損害を負担する。
- 14 事業者の責めに帰すべき事由により設計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当該損害を負担する。
- 15 法令の変更又は不可抗力により設計費用が増加する場合又は損害が発生する場合、第12章又は第13章に従う。

第16条 （設計書類の変更）

- 1 市は、本件工事開始前およ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、建設期間の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、変更内容を通知して、設計書類の変更を求めることができる。事業者は、市から当該通知を受領した後14日以内に、市に対してかかる設計書類の変更に伴い発生する費用、建設期間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、市の書面による事前の承認を得た場合を除き、設計書類の変更を行うことができない。

第17条 （設計書類等の著作権等）

- 1 市は、設計書類等および建替住宅について、市の裁量により無償利用する権利および権限を有し、その利用の権利および権限は、本事業契約の終了後も存続する。
- 2 前項の設計書類等および建替住宅が著作権法（昭和45年法律第48号）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章および第3章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 前項にかかわらず、事業者は、市が当該設計書類等および建替住宅を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならない。自ら又は著作者（市を除く。以下本条において同じ。）をして、著作権法に定める権利（同法第19条第1項および第20条第1項に定める権利を含む。）を行使し又は行使させてはならない。
 - (1) 成果物又は建替住宅の内容を公表すること。
 - (2) 建替住宅の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、市および市の委託す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) 建替住宅を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (4) 建替住宅を増築し、改築し、修繕も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、自ら又は著作者をして、次の各号に掲げる行為をし又はさせてはならない。但し、あらかじめ市の承認を得た場合は、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、担保提供その他の方法で処分し、又は承継させること。
 - (2) 設計書類等および建替住宅の内容を公表すること。
 - (3) 建替住宅に事業者又は著作者の実名又は変名を表示すること。
- 5 事業者は、自ら又は著作者が前項第1号により著作権を第三者に譲渡又は承継させる場合、当該第三者に、前2項に掲げる義務を負わせなければならない。

第18条 （著作権その他の権利の侵害の防止）

- 1 事業者は、その作成する成果物および関係書類（設計書類等および建替住宅を含む。以下同じ。）が、第三者の有する著作権その他の権利を侵害しないことを、市に対し保証する。
- 2 事業者は、その作成する成果物および関係書類が、第三者の有する著作権その他の権利を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、その賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。かかる著作権その他の権利の侵害に関して、市が損害の賠償を行い又は費用を負担した場合（但し、市は、いかなる場合においても、事業者に代わって当該損害の賠償を行い又は費用を負担する義務を負わない。）には、事業者は、市に対し、かかる損害および費用の全額を補償する。

第19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およびこれらに関して発生する費用の負担を含むが、これらに限られない。）を負わなければならない。但し、市が、市および事業者以外の第三者の工業所有権の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を指定した場合において、要求水準書等に当該第三者の工業所有権の対象である旨の明示がなく、かつ事業者も当該第三者の工業所有権の対象であることを知らなかったときに限り、市はその使用に関する責任を負う。

第20条（設計内容の確認）

- 1 市は、設計業務が要求水準書等に基づき履行されていることを確認するために、建替住宅の設計内容その他について、事業者に事前に通知した上で事業者に対してその説明を求めることができ、またその他の書類の提出を求めることができる。
- 2 事業者は、前項に定める設計内容その他についての説明およ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、また設計受託者等をして、市に対して必要かつ合理的な説明および報告を行わせなければならない。
- 3 市は、前2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、又は意見を述べるができる。

第5章 建設業務

第1節 総則

第21条（建設業務）

- 1 事業者は、自らの責任および費用負担において、本件日程表の日程に則り、法令を遵守の上、要求水準書等に従って本件工事（社会福祉施設等整備用地および活用用地に係る既存住宅の解体撤去を当然に含む。）を事業期間内に完成させ、第34条に基づいて建替住宅を市に引渡し、その所有権を市に取得させる。
- 2 建替住宅の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
- 3 事業者は、建設期間中、自己又は工事請負人等をして別紙4に定める保険に加入し、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調査開始に先立ち直ちに市に提示しなければならない。
- 4 市の責めに帰すべき事由（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。）募集要項もしくは要求水準書の不備、市による変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）又は市による設計書類の変更（事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合を除く。）を含む。）により建設費用が増加する場合又は損害が発生した場合、市は、合理的と認められる範囲で当該増加費用又は当該損害を負担する。
- 5 事業者の責めに帰すべき事由により建設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当該損害を負担する。なお、建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延は、事業者の責めとする。
- 6 法令の変更又は不可抗力により建設費用が増加する場合又は損害が発生した場合、第12章又は第13章に従う。

第22条（施工計画書等）

- 1 事業者は、本件日程表に記載された日程に従って、本件工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、工事監理者の承認を得て、別紙5-1に記載の書類と共に市に提出・報告する。事業者は、市に提出した詳細工程表に変更が生じた場合は、当該変更を詳細工程表に反映し、一週間以内に関係者協議会等の場において市に報告し、市の承認を得なければならない。
- 2 事業者は、前項に定める施工計画書に従って工事を遂行する。
- 3 事業者は、工事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開示する。
- 4 事業者は、建設期間中および施工時に別紙5-2に規定する書類を当該事項に応じて遅滞なく提出する。但し、承認願については、工事請負人等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・報告する。

- 5 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 7 に規定する施工体制台帳をいう。）の提出およ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。

第23条 （建設業務に係る工事請負人等の使用）

- 1 事業者は、関連資料を添えて市に対して建設業務の全部又は一部を工事請負人に請け負わせる旨事前に通知することにより、建設業務の全部又は一部を工事請負人に請け負わせることができる。
- 2 前項に基づき、建設業務の全部又は一部を請け負った工事請負人がさらに建設業務の一部を工事下請人に請け負わせる場合は、事業者は速やかに市に対してその旨を事前に通知しなければならない。なお、事業者は、工事請負人をして、建設業務の全部又は主たる部分を一括して工事下請人に請け負わせてはならない。
- 3 第 1 項および第 2 項に基づく、工事請負人等の使用は、全て事業者の責任と費用負担において行い、工事請負人等の責めに帰すべき事由は、その原因およ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 工事請負人等に関する事由に起因して本件工事が遅延した場合において、市又は事業者につき生じた増加費用および損害については、全て事業者が負担する。

第24条 （事業者による工事監理）

- 1 事業者は、自己の責任および費用負担で工事監理者を設置し、工事監理業務を行わせる。事業者は、工事開始日までに市に対して工事監理者の氏名又は名称（経歴および資格を含む。）を通知する。但し、工事監理者は、工事請負人等と同一法人又は工事請負人等との間で資本面も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 前項に基づき、工事監理業務の全部又は一部を請け負った工事監理者がさらに工事監理業務の一部を工事監理再受託者に請け負わせる場合は、事業者は速やかに市に対してその旨を事前に通知しなければならない。但し、工事監理再受託者は、工事請負人等と同一法人又は工事請負人等との間で資本面も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。なお、事業者は、工事監理者をして、工事監理業務の全部又は主たる部分を一括して工事監理再受託者に請け負わせてはならない。
- 3 事業者は、工事監理者等をして、市に対して、本件工事につき毎月報告を行わせる。また、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者等に本件工事に関する事前説明および事後報告を求め、又は事業者に対して工事監理者等をして本件工事に関する事前説明および事後報告を行わせるよう求めることができる。
- 4 工事監理者等の設置は、全て事業者の責任と費用負担において行い、工事監理者等の設置およびその活動により生じた増加費用および損害は、その原因および結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担する。
- 5 工事監理者等に関する事由に起因して本件工事が遅延した場合において、市又は事業者につき生じた増加費用および損害については、全て事業者が負担する。

第25条 （建設用地の管理）

事業者は、事業者の責任および費用負担において工事現場における安全管理および警備等を行う。本件工事に関し、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が発生した場合、当該増加費用は事業者が負担する。但し、不可抗力により追加の費用が発生した場合は、第 13 章の規定に従う。

第26条 （建設に伴う各種調査）

- 1 事業者は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査その他の調査を、既に市が行ったものを除き、自己の責任および費用負担により行う。また、事業者はかかる調査等を行う場合、調査の日時および概要を市に事前に連絡し、市の確認を受け、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る。
- 2 事業者は、前項に定める調査又は業務を実施した結果、市が本事業の公募手続において提供した本件土地に関する参考資料と齟齬を生じていた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、市および事業者は、その対応につき協議する。なお、市は、当該提出した本件土地に関する参考資料の内容が、本件土地に関する調査結果と齟齬を生じていたことに起因して事業者が発生した損害又は増加費用については合理的と認められる範囲で責任を負担する。
- 3 事業者は、本件土地の地質障害、地中障害物等および埋蔵文化財等の発見があった場合、その旨を直ちに市に通知し、市および事業者はその対応につき協議する。
- 4 事業者は、本件土地に起因して発生する増加費用および損害の発生および拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。但し、第1項に規定する調査およびその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、事業者は、当該不備、誤謬等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および損害（再調査費の負担を含む。）を負担する。
- 5 本件土地に関する障害については、工事に大きな支障を与えるものであり、かつ、市が公表又は事業者が開示した資料および第1項に基づき事業者が行った調査から合理的に予測できない場合は、市および事業者の間で対応について協議する。事業者は、上記に該当しない障害に起因して発生する増加費用および損害を負担する。また、事業者による本事業の実施に起因して発生した本件土地に関する障害について、事業者は、一切の責任を負担し、かつ、一切の増加費用および損害を負担する。
- 6 市は、必要と認めた場合には随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができる。

第27条 （調査の第三者への委託）

- 1 事業者は、前条の調査に着手する日より合理的期間前までに、市に対してその旨を申し出た上で、当該調査の全部又は一部を調査受託者に委託することができる。
- 2 前項に基づき、前条の調査の全部又は一部を請け負った調査受託者がさらに当該調査の一部を調査再受託者に請け負わせる場合は、事業者は速やかに市に対してその旨を事前に通知しなければならない。なお、事業者は、市の事前の承認を得た場合を除き、調査受託者をして、当該調査の全部又は主たる部分を一括して調査再受託者に請け負わせてはならない。
- 3 前2項に基づく、調査受託者等の使用は、全て事業者の責任および費用負担において行い、調査受託者等の責めに帰すべき事由は、その原因およ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 本条による調査の委託に関する事由に起因して本件工事が遅延した場合において、市又は事業者につき生じた増加費用および損害については、全て事業者が負担する。

第28条 （建設業務に伴う近隣対策）

- 1 事業者は、本件工事に先立って、自己の責任および費用負担において、周辺住民に対して、工事実施計画（本件工事の概要、スケジュールならびに施設の配置、施工時期および施工方法等の計画を記載したものをいう。以下同じ。）につき説明を行い、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。かかる周辺住民への説明等について、事業者は、市に対して、事前および事後にその内容および結果を報告する。

- 2 事業者は、自己の責任およ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、交通障害その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。但し、合理的に要求される範囲を超えて近隣対策が必要となった場合には、当該近隣対策に要した費用の負担については、事業者と市で協議して決する。いずれの場合も、近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前および事後にその内容および結果を報告する。
- 3 事業者は、市の事前の書面による承認を得ない限り、前2項に定める近隣対策等の不調を理由として、本事業の計画の変更をすることはできない。この場合、事業者が本事業の計画を変更せずに近隣住民とのさらなる調整を行ったとしても、近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、市は本事業の計画の変更を承認する。
- 4 近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合には、市および事業者は協議の上、本件引渡日を変更することができる。
- 5 近隣対策（苦情処理等を含む。）の結果、事業者に生じた費用（近隣対策の結果、本件引渡日に変更されたことによる増加費用も含む。）については、事業者が負担する。
- 6 前項の規定にかかわらず、市営住宅整備業務を行うこと自体に直接起因する費用又は損害については市が負担する。また、市営住宅整備業務を行うこと自体に対する住民反対運動・訴訟等に対する対応は市が行う。

第2節 市による確認等

第29条 （事業者による報告、市による説明要求および建設現場立会い）

- 1 市は、本件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、工事監理状況を市に毎月報告するほか、市から要請があった場合、施工の事前説明および事後報告を行う。また、市は、建替住宅が設計書類に従い建設・整備されていること等を確認するために、市営住宅整備業務について、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、事業者又は工事請負人等が行う工程会議に立ち会うことができると共に、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。また、市は、事業期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
- 3 市は、本件工事開始前および本件工事の施工中、随時、事業者に対して質問をし、本件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14日以内に、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、協議を行うことができる。
- 4 前3項に規定する報告、説明、又は立会いの結果、市営住宅整備業務の履行状況が要求水準書等および設計書類の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 5 事業者は、建設中において事業者が行う、工事監理者が定める本件工事に係る検査又は試験について、事前に市に対して通知する。市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 6 市の事業者に対する説明の要求又は市の本件工事への立会いを理由として、市は、市営住宅整備業務の全部又は一部について何らの責任を負担しない。
- 7 事業者は、本条に基づく建設状況の確認の実施に際し、市に対して最大限の協力を行

い、また工事請負人等をして市に対して必要かつ合理的な説明および報告を行わせる。

第3節 工事の中止等

第30条（工事の中止等）

- 1 市は、必要と認めた場合には、事業者に対して本件工事の中止の内容および理由を通知して、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。
- 2 市は、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めたときには、建設期間もしくはサービス購入料を変更することができる。また、かかる本件工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が生じた本件工事の続行に備え工事現場を維持するための費用、労働者、建設機械器具等を保持するための費用、又はその他本件工事の施工の一時中止およびその続行に起因した合理的な増加費用もしくは損害額については市がこれを負担する。なお、本件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12章又は第13章に従う。

第4節 第三者に生じた損害

第31条（第三者に生じた損害）

事業者が本事業を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、原則として、事業者がその損害を賠償しなければならない。但し、その損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、合理的と認められる範囲で市が負担する。

第5節 工事完成および引渡し

第32条（事業者による完工検査）

- 1 事業者は、事業者の責任および費用負担において、本件工事に関して、第1期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、第2期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、共同施設等部分に係る建替住宅の引渡し、社会福祉施設等整備用地に係る既存住宅の解体撤去の完了および活用用地に係る既存住宅の解体撤去の完了に際し、それぞれ完工検査を行う。
- 2 事業者は、市に対して、前項の各完工検査を行う7日前までに、当該完工検査等を行う旨を通知する。
- 3 市は、第1項の各完工検査への立会いを求めることができる。但し、市はかかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担しない。
- 4 事業者は、第1項の各完工検査において、建替住宅の仕様が充足されているか否か等について、市が適当と認める方法により検査し、当該完工検査における市の立会いの有無を問わず、その結果を記載した書類を、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、速やかに市に提出する。

第33条（市による完工確認および完工確認通知の交付）

- 1 市は、第1期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、第2期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、共同施設等部分に係る建替住宅の引渡し、社会福祉施設等整備用地に係る既存住宅の解体撤去の完了および活用用地に係る既存住宅の解体撤去の完了に際し、それぞれ前条第4項に規定する書類の提出を受けた場合（但し、共同施設等部

分に係る建替住宅の引渡しについては、社会福祉施設等の建設が完了し、かつ、活用用地につき都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に定める開発許可又は建築基準法第6条に定める建築確認が取得されていることを条件とする。）建替住宅その他本件工事の内容が要求水準書等に規定された性能および仕様を充足することを確認する。

- 2 市は、前項の各完工確認の結果、要求水準書等に定められた水準を満たしていないことが判明した場合、事業者に対して補修もしくは改造を求め、又は改善要求を行うことができる。なお、当該補修、改造、改善に係る費用は、事業者が負担する。
- 3 第1項の各完工確認の方法は、以下のとおりとする。
 - (1) 市は、事業者又は工事請負人等および工事監理者立会いのもとで、完工確認を実施する。
 - (2) 完工確認は、事業者が整備した施工記録および設計書類との照合により実施する。
 - (3) 機器・器具・整備備品等の試運転等は、市による完工確認前に事業者が実施し、その報告書を市に提出する。なお、市は、試運転等に立ち会うことができる。機器・器具・整備備品等の試運転等は、事業者の責任および費用負担により行う。
 - (4) 事業者は、前条の試運転等とは別に、機器・備品等の取扱いに関する市への説明を実施する。
- 4 市は、本件工事に関して、第1期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、第2期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、共同施設等部分に係る建替住宅の引渡し、社会福祉施設等整備用地に係る既存住宅の解体撤去の完了および活用用地に係る既存住宅の解体撤去の完了に際し、第1項の事項につき確認し、別紙6に記載された完工書類の提出を受けた場合、事業者に対して別紙7の様式による完工確認通知書をその都度遅滞なく交付する。
- 5 市による各完工確認通知書の交付を理由として、市は市営住宅整備業務の全部又は一部について責任を負担しない。

第34条（事業者による建替住宅の引渡しおよび市による所有権の取得）

事業者は、建替住宅に関する完工確認通知書の受領と同時に、別紙8の様式による目的物引渡書を市に提出し、第1期市営住宅部分引渡日において第1期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡しを行い、第2期市営住宅部分引渡日において第2期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡しを行い、共同施設等部分引渡日において共同施設等部分に係る建替住宅の引渡しを行い、これらにより、市は、各本件引渡日に、各建替住宅の所有権を取得する。事業者は、本条にかかわらず、本件土地の周囲に本件土地内の通路、給排水その他の公共施設等を共用している住宅が点在していることに鑑み、これらの住宅および第2期市営住宅部分の既存住宅が本事業の期間中および期間後（但し第2期市営住宅部分の既存住宅については本事業により当該住宅を解体撤去する時までとする。）において、これらの公共施設等（新規に整備した共同施設等を含む）の供用が可能なよう利便に配慮する。また、事業者は、第1期市営住宅部分引渡日以後においては、市に引き渡されていない共同施設等であっても、第1期市営住宅部分および第2期市営住宅部分の各居住者の生活に必要な施設については、当該居住者が使用できるようにする。

第35条（建替住宅等の瑕疵担保）

- 1 市は、建替住宅その他本件工事の内容に瑕疵があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補（備品については交換を含む。以下同じ。）を請求し、又は修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、当該瑕疵に係る本件工事についての完工確認通知書の交付日から2年以内に行わなければならない。但し、事業者が当該瑕疵を知っていたとき、その瑕疵が事業者の故意も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年法律第81号）第94条第1項に規定する構造耐力上主要な部分もしくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該完工確認通知書の交付日から10年間、当該請求を行うことができる。
- 3 市は、建替住宅が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、その滅失又は毀損が発生した日から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瑕疵の修補および損害の賠償をなすことについて連帯保証させるべく、別紙16の様式による保証書を差し入れさせる。

第36条（建設期間の変更）

- 1 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、建設期間の延長その他の建設期間の変更（第1期市営住宅部分引渡日、活用用地等既存住宅解体撤去日、第2期市営住宅部分引渡日又は共同施設等部分引渡日の変更を含む。以下同じ。）を必要とし、その旨を市に請求した場合、延長期間等を含め市と事業者が協議して決定する。なお、共同施設等部分引渡日の変更については、事業者、社会福祉事業等実施企業等又は用地活用企業等の責めに帰すことのできない事由により、社会福祉施設等の建設完了時期の変更が必要な場合又は活用用地に係る都市計画法第29条に定める開発許可もしくは建築基準法第6条に定める建築確認の時期の変更が必要な場合についても、本項による市への請求ができる。
- 2 市が事業者に対して建設期間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可否を定める。
- 3 前2項に基づき建設期間を変更する場合には、市と事業者は協議により建設期間を定める。但し、市と事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な建設期間を定め、事業者はこれに従わなければならない。

第37条（建設期間変更に伴う費用負担）

- 1 市の責めに帰すべき事由により、建替住宅の引渡しが遅延した場合、又は建設期間を短縮した場合には、市は、当該建設期間変更に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額を事業者に対して支払う。この場合、市はその他に遅延損害金を負担しない。
 - 2 事業者の責めに帰すべき事由により建替住宅の引渡しが遅延した場合（社会福祉施設等の建設の完了、又は、活用用地に係る都市計画法第29条に定める開発許可もしくは建築基準法第6条に定める建築確認の取得が遅延したことにより、共同施設等部分に係る建替住宅の引渡しが遅延した場合を含む。）事業者は、当該遅延（社会福祉施設等の建設の完了、又は、活用用地に係る都市計画法第29条に定める開発許可もしくは建築基準法第6条に定める建築確認の取得が遅延した場合の当該遅延を含む。）に関し市が負担した増加費用および損害に相当する額を直ちに支払うとともに、本件引渡日の翌日から実際に建替住宅が事業者から市に対して引渡された日までの期間（両端日を含む。）において、遅延した部分に係るサービス購入料の金額につき、年3.4%（但し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に規定する遅延損害金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。）の割合で計算した遅延損害金を支払う。
- 3 事業者の責めに帰すべき事由により、社会福祉施設等整備用地および活用用地に係る

既存住宅の解体撤去の完了が遅延した場合、事業者は、当該遅延に関し市が負担した増加費用および損害に相当する額を直ちに支払うとともに、活用用地等既存住宅解体撤去日の翌日から当該解体撤去に関し事業者が第 33 条に基づく完工確認通知書を受領した日までの期間（両端日を含む。）において、サービス購入料のうち社会福祉施設等整備用地および活用用地に係る既存住宅の解体撤去費に相当する対価につき年 3.4%（但し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に規定する遅延損害金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。）の割合で計算した遅延損害金を支払う。

- 4 法令の変更又は不可抗力により、建設期間の延長等が生じ、建替住宅の引渡しが遅延した場合、又は建設期間を短縮した場合には、当該建設期間変更に起因して事業者が生じた合理的な増加費用および損害の負担については、第 12 章又は第 13 章に従う。

第38条（備品台帳の作成）

事業者は、建替住宅の市への引渡しのとしまでに、該当する建替住宅の備品台帳を作成して市に提出しなければならない。

第 6 章 サービス購入料の支払い

第39条（サービス購入料の支払）

- 1 市は、事業者の遂行する市営住宅整備業務に関し、別紙 10に従って算定される金額を、同記載の支払方法に従って、事業者に対し、第 1 期市営住宅部分、第 2 期市営住宅部分および共同施設等部分に係る各建替住宅の引渡しが行われた後、事業者からサービス購入料の支払いの請求を受けた日から 30 日以内に、サービス購入料として支払う。
- 2 前項に定めるサービス購入料の各支払予定日までに、関連する建替住宅の引渡しが行われていない場合、市は、当該引渡しまでは前項の支払をすることを要しない。

第40条（サービス購入料の減額・改定）

- 1 市の行為（市の請求に基づく設計書類の変更を含む。）法令の変更又は不可抗力により市営住宅整備業務に係る費用が減少した場合、市はその減少費用をサービス購入料から減額することができる。
- 2 物価の変動等の事情により変更の必要が生じた場合、市と事業者は、別紙 10 に定めるところに従い、サービス購入料の改定を行う。

第 7 章 活用用地の売買

第41条（活用用地の売買）

市は、事業者に対して、別紙 18に定めるところに従い、活用用地（同別紙により売買の対象とされた部分に限る。）を譲り渡し、事業者はこれを譲り受ける。

第 8 章 本事業契約上の地位の一部移転

第42条（本事業契約上の地位の一部移転）

- 1 事業者は、第 51 条第 2 項第(2)号にかかわらず、社会福祉施設等の完成および当該譲

渡後の市と社会福祉事業等実施企業等の賃貸借契約が PFI 法第 11 条の 3 第 7 項の要件を満たすこと等を条件として、社会福祉事業等実施企業等に対し、第 14 条および別紙 17 に基づく本事業に係る社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位および社会福祉施設等を譲渡するものとし、本項に定める譲渡につき、本事業契約締結日に、市および社会福祉事業等実施企業等との間で別紙 19 の様式による停止条件付譲渡に係る三者間協定を締結する。²

- 2 前項にかかわらず、地方自治法の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 53 号）による地方自治法第 238 条の 4 の改正規定が施行された後、当該改正後の地方自治法第 238 条の 4 の要件を満たし、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で当該賃借人たる地位および社会福祉施設等又はその出来高部分（もしあれば）を譲渡する方法によることもできる（但し、当該譲渡に係る契約の内容につき、事前に市の承認を得なければならない。）事業者は、当該譲渡に係る契約締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを市に提出する。市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、同条の要件を満たす場合には承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。
- 3 前 2 項により、第 14 条および別紙 17 に基づく本事業に係る社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位が社会福祉事業等実施企業等に譲渡された（なお、譲渡の効力が生じることを要する）場合、本事業契約の当該賃貸借に係る部分とそれ以外の部分は切り離され、相互に影響を及ぼさない。但し、第 50 条および別紙 11 に基づき、社会福祉事業等実施企業等に対し行われるべきモニタリングを除く。
- 4 事業者は、第 51 条第 2 項第(2)号にかかわらず、活用用地に係る本件工事につき事業者が本事業契約第 33 条に基づく完工確認通知書を受領すること等を条件として、用地活用企業等に対し、第 41 条および別紙 18 に基づく本事業に係る活用用地の買主たる地位を譲渡するものとし、本項に定める譲渡につき、本事業契約締結日に、市および用地活用企業等との間で別紙 20 の様式による地位譲渡に係る三者間協定を締結する。
- 5 前項により、第 41 条および別紙 18 に基づく本事業に係る活用用地の買主たる地位が用地活用企業等に譲渡された（なお、譲渡の効力が生じることを要する）場合、本事業契約の当該売買に係る部分とそれ以外の部分は切り離され、相互に影響を及ぼさない。但し、第 50 条および別紙 11 に基づき、用地活用企業等に対し行われるべきモニタリングを除く。

第 9 章 契約期間および契約の終了

第 1 節 契約期間

第 43 条 （契約期間）

- 1 本事業契約は、PFI 法第 9 条の規定による秋田市議会の議決のあった日から効力を生じ、第 42 条に基づき、第 14 条および別紙 17 に基づく本事業に係る社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位および第 41 条および別紙 18 に基づく本事業に係る活用用地の買主たる地位が社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等に譲渡されたことを条件として、事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しを終了し、対応するサービス購入料が支払われた日（但し、前条第 3 項により切り離される第 14 条お

²社会福祉施設等を所有する企業等と運営する企業等が異なる場合は、その双方を当事者とした四者間協定を締結すべき旨の規定となります。

よび別紙 17 に基づく本事業に係る社会福祉施設等整備用地の賃貸借に係る部分、前条第 5 項により切り離される第 41 条および別紙 18 に基づく本事業に係る活用用地の賃貸借に係る部分については、各別紙に定めるところによる。)をもって終了する(ただし、本項にかかわらず、第 35 条その他期限につき、これと異なる定めがある場合、当該定めに従う。)

- 2 事業者は、前項の契約期間中、業務要求水準を満たす状態に保持する義務を負う。

第 2 節 事業者の債務不履行等による契約解除

第 44 条 (事業者の債務不履行等による契約解除)

- 1 本事業契約締結日以後、事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しまでの間において、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して通知した上で本事業契約(但し、第 42 条第 3 項又は同条第 5 項に基づき、本事業契約のうち社会福祉施設等整備用地の賃貸借に係る部分又は活用用地の売買に係る部分が切り離された場合には、当該切り離された部分を除く。)を解除することができる。
 - (1) 事業者が本事業の全部又は一部を放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者が、本件日程表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事を開始せず、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) 事業期間内に本件工事を完成する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
 - (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、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
 - (5) 事業者が、市に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
 - (6) 事業者が、本事業契約に定める義務に違反し、市が第 50 条第 2 項に定める改善要求措置その他相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告(なお、かかる勧告においては、事業者に対し、相当の期間を定めて是正策の提出および当該是正策の実施を求めることができる。)を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
 - (7) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本事業契約に違反し、もしくは表明保証が真実でなく、その違反もしく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、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他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であると市が認めたとき。
- 2 事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しの前に前項により本事業契約が解除された場合、事業者は、別段の合意がない限り、市に対して、サービス購入料のうち既に引渡した建替住宅に係る部分を除くサービス購入料に消費税および地方消費税相当額を加算した額の 10%に相当する金額を違約金として支払う。但し、市が第 52 条に基づく履行保証保険金を受領した場合には違約金に充当する。また、市は、建替住宅の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができ、当該出来形部分の買受代金と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる。この場合、市は、相殺後の残額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と事業者は、分割払いの場合の金利および支払ス

- ケジュールについて協議を行う。
- 3 市が被った損害(他の業者に市営住宅整備業務の引継ぎを行うまでの仮囲いの維持に要する費用その他引継ぎに要する費用を当然に含む。)の額が前項の違約金の額を超過する場合は、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、市は建替住宅の出来形部分を買受ける場合には、当該出来形部分の買受代金と上記損害賠償請求権を対等額で相殺することにより決済することができる。
 - 4 第2項の場合において、市が建替住宅の出来形部分を買受けない場合、事業者は、自らの費用と責任により、本件土地を原状(更地)に回復した上で市に引き渡さなければならない。事業者が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、市は事業者に対して原状回復を行うことができ(但し市はかかる義務を負わない。)事業者はこれに対し異議を申し出ることができず、これに要した費用を事業者に求償することができる。

第3節 市の債務不履行による契約解除

第45条 (市の債務不履行による契約解除)

- 1 本事業契約締結日以後、事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しまでの間において、市が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、市が事業者による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本事業契約(但し、第42条第3項又は同条第5項に基づき、本事業契約のうち社会福祉施設等整備用地の賃貸借に係る部分又は活用用地の売買に係る部分が切り離された場合には、当該切り離された部分を除く。)を解除することができる。但し、市は、建替住宅の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買受けることができる。この場合、市は、当該出来形部分に相応する代金を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と事業者は、分割払いの場合の金利および支払スケジュールについて協議を行う。
- 2 前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および合理的な増加費用を賠償する。
- 3 第1項の規定は、損害賠償額の予定を定めたものではなく、事業者が第1項記載の金額以上に市に対して損害賠償の請求を行うことを妨げない。

第4節 法令変更による契約解除

第46条 (法令変更による契約の解除)

本事業契約締結日以後、事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しまでの間において、第53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変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多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、本事業契約の全部(但し、第42条第3項又は同条第5項に基づき、本事業契約のうち社会福祉施設等整備用地の賃貸借に係る部分又は活用用地の売買に係る部分が切り離された場合には、当該切り離された部分を除く。)を解除することができる。但し、市は、建替住宅の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買受けることができる。この場合、市は、当該出来形部分に相応する代金を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と事業者は、分割払いの場合の金利および支払スケジュールについて協議を行う。

第5節 不可抗力による契約解除

第47条 (不可抗力による建替住宅引渡し前の契約解除)

本事業契約締結日以後、事業者から市に対する全ての建替住宅の引渡しまでの間において、第55条第2項の協議にもかかわらず、本事業契約の締結後における不可抗力により、市が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多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、本事業契約の全部(但し、第42条第3項又は同条第5項に基づき、本事業契約のうち社会福祉施設等整備用地の賃貸借に係る部分又は活用用地の売買に係る部分が切り離された場合には、当該切り離された部分を除く。)を解除することができる。但し、市は、建替住宅の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができる。この場合、市は、当該出来形部分に相応する代金を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と事業者は、分割払いの場合の金利および支払スケジュールについて協議を行う。

第6節 事業関係終了に際しての処置

第48条 (事業関係終了に際しての処置)

- 1 事業者は、本事業契約が終了した場合において、本件土地又は建替住宅内(事業者のために設けられた控室等を含む。)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、相当な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、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる(但し市はかかる義務を負わない。)。この場合においては、事業者は、市の処置について異議を申し出ることができず、また、市が当該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ににかかわらず、直ちに、市に対し、市が建替住宅を維持管理および運営するために全ての必要な資料を引き渡さなければならない。

第49条 (終了手続の費用負担)

本事業の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、事業者がこれを負担する。

第7節 モニタリングおよび業務要求水準未達成に関する手続

第50条 (モニタリングおよび業務要求水準未達成に関する手続)

- 1 市は、事業者および協力企業等による業務要求水準に適合した本事業の遂行を確保するため、別紙 11に基づき、本事業の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、事業者又は協力企業等による本事業の遂行が業務要求水準を満たさないと市が判断した場合には、市は、別紙 11に従って、本事業の各業務につき改善要求措置を行う。
- 3 モニタリングに係る費用のうち、本条および別紙 11において事業者又は協力企業等の義務とされているものを除く部分は、市の負担とする。
- 4 事業者および協力企業等は、何らかの事由で本事業に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者又は協力企業等自らが認識した場合、その理由および状況なら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。
- 5 市は、モニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者および協力企業

等が行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

第10章 表明・保証および誓約

第51条（事業者による事実の表明・保証および誓約）³

- 1 事業者は、市に対して、本事業契約締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。
 - (1) 事業者が、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、および本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。
 - (2) 事業者による本事業契約の締結および履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本事業契約を締結し、履行することにつき法令上および事業者の社内規則上要求されている一切の手續を履践したこと。
 - (3) 本事業契約の締結およ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および事業者の社内規則に違反せず、事業者が当事者であり、もしくは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、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。
 - (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強制執行可能な事業者の債務が生じること。
- 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、次の各号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) 事業者は、市の事前の書面による承認なしに、本事業契約上の地位および権利義務、ならびに、本事業等について市との間で締結した契約に基づく契約上の地位および権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- 3 市が前項第2号の承認を与える場合には、以下の各号の条件を付すことができる。
 - (1) 市は、本事業契約に基づきサービス購入料の減額および支払拒絶ができること。
 - (2) 市が事業者に対して本事業契約に基づく金銭支払請求権（違約金請求権および損害賠償請求権を含む。）を取得した場合には、当該請求権相当額をサービス購入料から控除できること。
 - (3) 市の事前の書面による承認なしに、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、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。
 - (4) 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11章 保証

第52条（保証）

- 1 事業者は、サービス購入料（但し、既に引渡した建替住宅に係る部分を除く）に消費税および地方消費税相当額を加算した額の10%以上を保証金額として、自らの責任および費用負担において、市又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結する。なお、事業者は、事業者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、同契約に基づく保険金請求権の上に、第44条第2項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市のために第一順位の質権を設定する。かかる質権設定に係る費用は

³ 事業者がSPCであることを前提とした規定となっており、事業者がJVの場合には変更します。

- 事業者が負担する。
- 2 事業者は、前項に基づく履行保証保険契約について、複数の保険を付保することができる。また、保険期間は本事業契約締結日から最終の本件引渡日までとし、複数の保険を付保する場合にはかかる保険期間に空白期間が生じないようにする。
 - 3 事業者は、第1項の規定に基づき履行保証保険契約を締結した場合には、当該履行保証保険契約の締結後、直ちに当該履行保証保険証券および当該履行保証保険契約の各原本を市に提出しなければならない。

第12章 法令変更

第53条（通知の付与および協議）

- 1 事業者は、本事業契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、建替住宅が設計書類に従い建設もしくは工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って本事業契約を履行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。この場合において、市および事業者は、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。但し、市および事業者は、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、市および事業者は、当該法令変更に対応するために、速やかに建替住宅の設計および建設、本件引渡日、本事業契約等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に本事業契約等の変更について合意が成立しない場合は、市が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

第54条（法令変更による増加費用・損害の扱い）

法令変更により、市営住宅整備業務につき、事業者に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に従う。

第13章 不可抗力

第55条（通知の付与および協議）

- 1 事業者は、不可抗力により、建替住宅が設計書類に従い建設もしくは工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに市に通知しなければならない。この場合において、事業者および市は、通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、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。但し、事業者および市は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に則り、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、市および事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに建替住宅の設計および建設、本件引渡日、本事業契約等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に本事業契約等の変更について合意が成立しない場合は、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

第56条（不可抗力による増加費用・損害の扱い）

不可抗力により、市営住宅整備業務につき、事業者に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 13に従う。

第 14 章 雑則

第57条（公租公課の負担）

本事業契約およ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ならびにこれに対する消費税相当額（消費税（消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める税をいう。）および地方消費税（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める税をいう。）相当額をいう。）を支払うほか、本事業契約に関連する全ての公租公課について、本事業契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。本事業契約締結時点で市およ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が発生した場合には、その負担については、別紙 12に従う。

第58条（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、市および事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。また、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59条（融資団との協議）

市は、本事業に関して事業者に融資する融資団との間において、市が本事業契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の融資団への事前通知、協議に関する事項ならびに担保権の設定および実行につき協議し、本事業契約とは別途定める。

第60条（株主・第三者割り当て）⁴

- 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 14の様式および内容の出資者誓約書を、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を割り当てるときは、事前に市の承認を得、また、かかる場合、事業者は、新株の割り当てを受ける者をして、市に対して、速やかに別紙 14の様式および内容の出資者誓約書を提出させる。
- 3 事業者は、契約期間の終了に至るまで、構成員が事業者の発行済株式総数の過半数を保持するよう新株を発行する。

第61条（財務書類の提出）⁵

事業者は、本事業契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、会社法第 435 条および法務省令により規定される、大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類および年間業務報告書を市に提出し、かつ、市に対して監査報告および年間業務報告を行う。なお、市は当該監査済財務書類および年間業務報告書を公開することができる。

⁴事業者が SPC であることを前提とした規定となっており、事業者が JV の場合には変更します。

⁵事業者が SPC であることを前提とした規定となっており、事業者が JV の場合には、JV の各構成員の監査済財務書類および JV の本事業に係る年間業務報告書を提出し、関連する報告をしていただきます。

第62条（秘密保持）

- 1 市および事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を相手方、自己もしくは相手方の代理人もしくはコンサルタント又は本事業に係る融資契約の貸付人、その代理人もしくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、又は本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。但し、市又は事業者が法令に基づき開示する場合はこの限りではない。
- 2 事業者は、契約期間中、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、秋田市個人情報保護条例その他個人情報の保護に関する全ての関係諸法令を遵守し、本事業の業務を遂行するに際して知り得た個人のプライバシーに関わる事実を漏洩してはならない。事業者は、契約期間中および本事業契約終了後においても、秋田市個人情報保護条例および市の定めるその他個人情報保護に関わる基準に合致する個人情報の安全管理体制を整備し、これを維持する。
- 3 事業者は、本事業契約の履行のため、業務受託者に対して秘密情報の取扱いを再委託する必要がある場合は、当該業務受託者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させるものとし、当該業務受託者をして、本条に規定する秘密およびプライバシーに関わる事実を漏洩しない旨の確約書を市に差し入れさせる。
- 4 事業者もしくは業務受託者が本条の義務に違反したこと、又は、事業者もしくは業務受託者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏えい等の事故が発生したことによって、市が損害を被った場合、事業者は市に対しその損害を賠償するとともに、市が必要と考える措置をとらなければならない。

第63条（請求、通知等の様式その他）

- 1 本事業契約なら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、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知および解除は、書面により行わなければならない。なお、市および事業者は、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、設計書類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。
- 3 契約期間の定めについては、「民法」（明治 29 年法律第 89 号）および「商法」（明治 32 年法律第 48 号）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64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、市又は事業者は、未払い額につき、延滞日数に応じ、年 14.5%（当該遅延に係る最初の督促を行う前の期間および当該督促を行った日から起算して 10 日を経過した日以前の期間については、年 7.25%（但し、これらの割合については、秋田市諸収入金の延滞金の徴収に関する条例に規定する延滞金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。））の割合で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

第65条（解釈等）

- 1 市と事業者は、本事業につき、本事業契約と共に、実施方針（その後の変更を含み、募集要項において変更されたものは除く。）実施方針に対する質問および回答書、募集要項、要求水準書、募集要項等に対する質問および回答書、提案書類、基本協定書および設計書類等に定める事項が適用されることを確認する。
- 2 要求水準書等および実施方針の間に齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、募集要項、要求水準書、提案書類、実施方針の順にその解釈が優先する。また、要求水準

書等に定めがない場合、募集要項等に関する質問および回答書のうち特定事業契約書（案）に係る部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書類に優先する。

- 3 募集要項の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、市および事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

第66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67条（管轄裁判所）

本事業契約に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（以下余白）

本事業契約締結の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

市

秋田市

住 所

事業者

住 所

代表取締役

定義集

「活用用地」とは、別紙 15において活用用地として特定された本件土地内の土地をいう。

「完工書類」とは、本件工事完了時に事業者が作成する別紙 6に記載する図書をいう。

「既存住宅」とは、本件土地上に現存する新屋比内町、金砂町、将軍野、割山および新屋沖田市営住宅およびその付属施設をいう。

「活用用地等既存住宅解体撤去日」とは、平成 21 年 5 月 29 日又は本事業契約に従い変更された日をいう。

「基本協定書」とは、本事業に関し、市および優先交渉権者との間で平成 年 月 日に締結された、基本協定書をいう。

「共同施設等」とは、集会所、物置、駐車場、自転車置場、児童遊園、ごみ置場、植栽（緑地）などの共同施設および団地内道路、排水施設、上水道施設、外灯、消防水利等のその他の施設をいう。

「共同施設等部分」とは、別紙 15において共同施設等部分として特定された建替住宅整備用地内の土地をいう。

「共同施設等部分引渡日」とは、平成 22 年 6 月 30 日又は本事業契約に従い変更された日をいう。

「業務受託者」とは、事業者が、本事業契約の履行のため、業務を委託した者（設計受託者、工事請負人等、工事監理者、調査受託者を含むが、これに限られない。）をいう。

「業務要求水準」とは、要求水準書等において、事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が満たすべきものとして定められた業務要求水準をいう。

「協力企業等」とは、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等をいう。⁶

「建設業務」とは、市営住宅整備業務のうち、以下に規定する業務および当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。

- (1) 既存住宅の解体撤去工事
- (2) 建設工事（共同施設等を含む。）
- (3) 工事監理業務
- (4) 事前調査業務（周辺家屋調査および電波障害調査等）
- (5) 許認可取得業務（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続き）
- (6) 建設住宅性能評価取得業務
- (7) 電力柱等の移設
- (8) 地元説明等近隣対策

「建設期間」とは、建替住宅の建設期間をいい、工事開始日から最終の本件引渡日までの期間をいう。

「工事請負人」とは、事業者が、建設業務の全部又は一部を請け負わせる構成員をいう。

「工事請負人等」とは、工事請負人および工事下請人を個別に又は総称していう。

「工事監理業務」とは、民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書に示される業務を内容とする、本件工事に係る工事監理業務をいう。

「工事監理再受託者」とは、工事監理者が、工事監理業務の一部を再委託する第三者をいう。

「工事監理者」とは、事業者が、工事監理業務を行わせる構成員をいう。

「工事監理者等」とは、事業者が、工事監理者および工事監理再受託者を個別に又は総称

⁶社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が優先交渉権者の構成員となる場合は、本定義および本契約中の「協力企業等」との用語を削除する等適宜修正を加えます。

している。

「工事下請人」とは、工事請負人が、建設業務の一部を再委託する第三者をいう。

「工事開始日」とは、本件日程表において指定された本件工事を開始する日をいう。

「構成員」とは、優先交渉権者を構成する企業又は公益法人をいう。

「サービス購入料」とは、本事業契約に基づく事業者の市営住宅整備業務に係る債務履行に対し、市が支払う対価をいい、その詳細は別紙 10 に記載のとおりとする。

「市営住宅整備業務」とは、既存住宅の事前調査・解体撤去を行い、建替住宅を整備し市に引き渡す業務をいう。

「事業期間」とは、本事業契約締結日から平成 22 年 6 月 30 日までの期間をいう。

「事業年度」とは、毎年 4 月 1 日から始まる 1 年間をいう。

「実施方針」とは、市が平成 18 年 8 月 2 日に公表した「新屋比内町市営住宅建替事業 実施方針」をいう。

「実施方針に対する質問および回答書」とは、実施方針の公表後に受け付けられた質問およびこれに対して市が平成 18 年 8 月 28 日に公表した市の回答を記載した書面をいう。

「社会福祉事業等実施企業等」とは、基本協定書において社会福祉事業等を営むものとして特定された企業又は公益法人をいう。

「社会福祉施設等」とは、社会福祉施設等整備用地において、社会福祉施設等整備等業務により整備される社会福祉施設等の施設をいう。

「社会福祉施設等整備等業務」とは、社会福祉施設等整備用地において社会福祉施設等を整備し社会福祉事業等を営む業務をいう。

「社会福祉施設等整備用地」とは、別紙 15 において社会福祉施設等整備用地として特定された本件土地内の土地をいう。

「設計業務」とは、市営住宅整備業務のうち、以下に規定する業務および当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。

- (1) 設計業務（基本設計および実施設計）
- (2) 許認可取得業務（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続き）
- (3) 設計住宅性能評価取得業務

「設計再受託者」とは、設計受託者が、設計の一部を再委託する第三者をいう。

「設計受託者」とは、事業者が、設計の全部又は一部を委託する構成員をいう。

「設計受託者等」とは、設計受託者および設計再受託者を個別に又は総称していう。

「設計書類」とは、要求水準書に基づき、事業者が作成した、本事業契約第 15 条第 2 項に定める設計計画書、別紙 3-1 記載の基本設計書類および別紙 3-2 記載の実施設計書類その他の設計業務に関する図書（本事業契約第 16 条に基づく設計書類の変更部分を含む。）をいう。

「設計書類等」とは、設計書類および完工書類その他本事業契約に関して市の要求に基づき作成される一切の書類をいう。

「第 1 期市営住宅部分」とは、別紙 15 において第 1 期市営住宅部分として特定された建替住宅整備用地内の土地をいう。

「第 1 期市営住宅部分引渡日」とは、平成 21 年 2 月 27 日又は本事業契約に従い変更された日をいう。

「第 2 期市営住宅部分」とは、別紙 15 において第 2 期市営住宅部分として特定された建替住宅整備用地内の土地をいう。

「第 2 期市営住宅部分引渡日」とは、平成 22 年 2 月 26 日又は本事業契約に従い変更された日をいう。

「建替住宅」とは、市営住宅整備業務により建替住宅整備用地上に建設される住宅および共同施設等（事業者により当該住宅等に設置された機器・備品等を含む。）をいう。

「**建替住宅整備用地**」とは、**別紙 15**において建替住宅整備用地として特定された本件土地内の土地をいう。

「**調査再受託者**」とは、調査受託者が、本事業契約第 26 条に定める調査の一部を再委託する第三者をいう。

「**調査受託者**」とは、事業者が、本事業契約第 26 条に定める調査の全部又は一部を委託する第三者をいう。

「**調査受託者等**」とは、調査受託者および調査再受託者を個別に又は総称していう。

「**提案書類**」とは、優先交渉権者が公募手続において市に提出した応募提案、市からの質問に対する回答書その他優先交渉権者が本事業契約締結までに提出した一切の書類をいう。

「**独占禁止法**」とは、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。）をいう。

「**不可抗力**」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、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（設計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。）などであって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。但し、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。

「**法令**」とは、法律・命令・条例・政令・省令・規則、もしくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、もしくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等を指す。

「**募集要項**」とは、本事業に関し平成 18 年 8 月 31 日に公表された募集要項および募集要項の添付資料ならびに付属資料から、要求水準書を除いたものをいう。

「**募集要項等に対する質問および回答書**」とは、募集要項および要求水準書の公表後に受け付けられた質問およびこれに対して市が平成 18 年 月 日に公表した市の回答を記載した書面をいう。

「**本件工事**」とは、設計書類に従った建替住宅の建設工事その他の市営住宅整備業務に基づく業務をいう。

「**本件土地**」とは、**別紙 15**において特定された本事業を履行する場所をいい、建替住宅整備用地、社会福祉施設等整備用地および活用用地により構成される。

「**本件日程表**」とは、**別紙 9**に記載された日程表をいう。

「**本件引渡日**」とは、第 1 期市営住宅部分引渡日、第 2 期市営住宅部分引渡日および共同施設等部分引渡日を個別に又は総称していう。

「**優先交渉権者**」とは、本事業の実施に係る公募プロポーザルの方法により選定された複数の企業又は公益法人で構成されるグループをいう。

「**要求水準書**」とは、本事業に関し平成 18 年 8 月 31 日に募集要項とともに公表された新屋比内町市営住宅建替事業業務要求水準書およびその別紙をいう。

「**要求水準書等**」とは、本事業契約、基本協定書、募集要項、要求水準書、募集要項等に対する質問および回答および提案書類を個別に又は総称していう。

「**用地活用企業等**」とは、基本協定書において用地活用業務を営むものとして特定された企業又は公益法人をいう。

「**用地活用業務**」とは、市から活用用地を取得し、当該用地を活用して行う業務をいう。

「**PFI 法**」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。

事業概要書

基本設計書類

1 市営住宅整備業務

- ・表紙
- ・目次
- ・敷地案内図
- ・都市計画図
- ・土地利用現況図
- ・地区条件図
- ・計画概要説明書（総合）
- ・配置図（土地利用計画図）
- ・造成計画図
- ・計画概要説明書（建築）
- ・仕上表
- ・面積表および求積図（建築基準法および公営住宅法によるもの）
- ・平面図（各階）
- ・住戸平面詳細図（各住戸型別）
- ・断面図（各棟2面以上）
- ・立面図（各面）
- ・矩形図（主要部詳細）
- ・日影図
- ・外構平面図、植栽計画図
- ・駐車場整備計画図
- ・計画概要説明書（構造）
- ・基本構造図
- ・構造工法検討書
- ・計画概要説明書（屋内給排水衛生設備）
- ・屋内給排水衛生設備計画図
- ・計画概要説明書（換気設備）
- ・換気設備計画図
- ・計画概要説明書（ガス設備）
- ・屋内ガス設備計画図
- ・計画概要説明書（屋内電気設備）
- ・屋内電気設備計画図
- ・計画概要説明書（エレベーター設備）
- ・エレベーター設備計画図
- ・計画概要説明書（公園緑地）
- ・公園緑地計画図
- ・計画概要説明書（道路）
- ・道路計画図
- ・計画概要説明書（屋外污水排水設備）
- ・屋外污水排水設備計画図
- ・計画概要説明書（屋外雨水排水設備）
- ・屋外雨水排水設備計画図
- ・計画概要説明書（屋外給水設備）
- ・屋外給水設備計画図
- ・計画概要説明書（屋外ガス設備）

- ・屋外ガス設備計画図
- ・計画概要説明書（屋外電気設備）
- ・屋外電気設備計画図
- ・仮設計画概略図
- ・住居表示図
- ・鳥瞰パース（2枚）
- ・外観透視図（場内のイメージを的確に表現するもの、2枚）
- ・住宅内観透視図（玄関、DK、居室等、4枚程度）
- ・工事費仕分図
- ・工事費概算書
- ・概略数量計算書
- ・概略流量計算書
- ・色彩計画書
- ・概略施工計画書
- ・建設工事時期仕分図
- ・建設工事工程表
- ・打合せ記録書
- ・官公庁等協議結果書

提出する図書は、上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については事業者との協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途秋田市の指示するところによる。

設計図書の作成にあたっては、以下の基準によること。

- ・建築工事（電気・機械設備工事を含む）：「昭和54年7月10日建設省告示第1206号 建築士法（昭和25年法律第202号）第25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者とその業務に関して 請求することのできる報酬の基準」
- ・土木工事：「秋田県建設交通部 共通仕様書（設計業務等編）」

提出図面は原則として、CADデータ（JWW形式又はDXF形式によるもの）および出力図面（設計者の記名および印影のあるもの）とする。

実施設計書類

1 市営住宅整備業務

(1) 各工事共通

- ・設計書（工事費内訳明細書）
- ・積算数量調書
- ・積算書（拾い出し表、見積書を含む）
- ・各種技術資料
- ・各種関係計算書
- ・確認申請図書
- ・開発行為申請図書
- ・消防設備計画書
- ・設計住宅性能評価申請図書
- ・各種許認可証等
- ・打合せ記録書

(2) 建築工事

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書
- ・敷地案内図
- ・配置図
- ・面積表および求積図（建築基準法および公営住宅法によるもの）
- ・仕上表
- ・平面図（各階）
- ・立面図（各階）
- ・断面図（各棟2面以上）
- ・建具表
- ・各伏図（天井、床、小屋）
- ・断面詳細図（各棟2面以上）
- ・平面詳細図（各住戸、共用部分）
- ・部分詳細図
- ・展開図
- ・日影図
- ・法規チェック図
- ・構造標準詳細図
- ・構造伏図（各階）
- ・部材表
- ・構造軸組図
- ・構造各部断面図
- ・構造各部詳細図
- ・屋外整備計画図
- ・屋外各部詳細図
- ・既存解体撤去図
- ・仮設計画図

- ・法規チェック図
- ・構造計算書

(3) 電気設備工事（エレベータ工事を含む）

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書
- ・敷地案内図
- ・配置図
- ・受変電設備図
- ・非常電源設備図
- ・幹線系統図
- ・動力設備系統図
- ・動力設備平面図（各階）
- ・弱電設備系統図
- ・弱電設備平面図（各階）
- ・火報等設備系統図
- ・火報等設備平面図（各階）
- ・エレベーターの設備図
- ・詳細図（平面、断面、部分）
- ・機器リスト（各種）
- ・器具リスト（各種）
- ・分電盤リスト
- ・姿図（各種）
- ・屋外設備図
- ・計算書（各種）

(4) 機械設備工事（給排水衛生設備、換気設備、ガス設備工事）

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書
- ・敷地案内図
- ・配置図
- ・給排水衛生設備配管系統図
- ・給排水衛生設備配管平面図（各階）
- ・消火設備配管系統図
- ・消火設備配管平面図（各階）
- ・汚水処理設備図
- ・特殊設備設計図
- ・換気設備配管系統図
- ・換気設備配管平面図（各階）
- ・詳細図（平面、断面、部分）
- ・機器リスト（各種）
- ・器具リスト（各種）
- ・姿図（各種）
- ・屋外設備図
- ・計算書（各種）

(5) 地業工事（杭打ち工事等）

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・敷地案内図
- ・特記仕様書
- ・配置図
- ・杭伏図
- ・部材表
- ・土質柱状図

(6) 土木工事（造成、道路、下水道、上水道、その他土木構造物工事）

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書
- ・位置図
- ・系統図（各種）
- ・施設平面図（各種）
- ・詳細平面図（各種）
- ・縦断面図（各種）
- ・横断面図（各種）
- ・土積図
- ・用排水系統図
- ・構造図（各種）
- ・仮設図
- ・詳細図（各種）
- ・既存解体撤去図
- ・流量計算書
- ・水理計算書
- ・数量計算書
- ・構造計算書
- ・概要報告書

(7) 造園工事

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・特記仕様書
- ・位置図
- ・施設平面図（各種）
- ・詳細平面図（各種）
- ・詳細図（各種）

提出する図書は、上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については事業者との協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途秋田市の指示するところによる。

設計図書の作成にあたっては、以下の基準によること。

- ・建築工事（電気・機械設備工事を含む）：「昭和 54 年 7 月 10 日建設省告示

第 1206 号 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 25 条の規定に基づき、
建築士事務所の開設者がその業務に関して 請求することのできる報酬の
基準」

・土木工事：「秋田県建設交通部 共通仕様書(設計業務等編)」

提出図面は原則として、CAD データ（JWW 形式又は DXF 形式によるもの）およ
び出力図面（設計者の記名および印影のあるもの）とする。

事業者等が付保する保険

1 建設期間中の保険（第 21 条）

事業者又は工事請負人等は、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」は最小限度の条件であり、事業者又は工事請負人等の判断に基づき、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) 建設工事保険等

事業者又は工事請負人等は、建設工事保険又は組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。）に加入することを要する。

<付保の条件>

保険契約者：事業者又は工事請負人等
保険の対象：既存住宅の解体撤去・建替住宅の建設その他一切の建設業務
保険期間：工事着工時から最終の本件引渡日までの全期間
被保険者：事業者又は工事請負人等
保険金額：工事完成価格（消費税を含む。）
補償する損害：水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 請負業者賠償責任保険

事業者又は工事請負人等は、請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。）に加入することを要する。

<付保の条件>

保険契約者：事業者又は工事請負人等
保険の対象：既存住宅の解体撤去・建替住宅の建設その他一切の建設業務
保険期間：工事着工時から最終の本件引渡日までの全期間
被保険者：事業者又は工事請負人等
てん補限度額：対人 1名あたり1億円以上かつ1事故あたり10億円以上
対物 1事故あたり1億円以上
補償する損害：工事遂行に伴って発生した第三者に対する対人・対物賠償損害

工事着工前の提出書類

- 1 市営住宅整備業務
 - ・工事工程表（実施工程表）
 - ・下請人届予定表
 - ・現場代理人・監理技術者 選任届
 - ・監理技術者資格者証の写し
 - ・工事監理者届
 - ・下請業者届
 - ・主要材料届（製品安全情報シート(MSDS)を含む）
 - ・各種試験成績表
 - ・図面製本
 - ・保険証書の写し（建設工事保険および請負業者賠償責任保険等）
 - ・建設業退職金共済制度掛金収納書

- 2 社会福祉施設等整備等業務
 - ・確認済証の写し（申請図書の控えを含む）
 - ・地域密着型サービスにかかる事業者の指定書の写し（申請図書の控えを含む）

- 3 用地活用業務
 - ・開発行為許可証の写し又は確認済証の写し（これらの申請図書の控えを含む）

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については、事業者との協議による。
提出する図書の体裁、部数等については、別途秋田市の指示するところによる。

建設期間中および施工時の提出書類

1 市営住宅整備業務

- ・ 月間工程表
- ・ 週間工程表（秋田市が求めたとき）
- ・ 施工計画書
- ・ 施工体制台帳の写し
- ・ 施工体系図の写し
- ・ 建設工事月間報告書
- ・ 工事監理月間報告書（秋田市が求めたとき）
- ・ 出来形結果表・管理図（秋田市が求めたとき）
- ・ 出来高設計書（秋田市が求めたとき）

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については、事業者との協議による。

提出する図書の体裁、部数等については、別途秋田市の指示するところによる。

完工書類

- 1 市営住宅整備業務（第1期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡し、第2期市営住宅部分に係る建替住宅の引渡しおよび共同施設等部分に係る建替住宅の引渡しのいずれの場合においても、下記各書類を完工書類とする。）

- ・ 完成通知書
- ・ 竣工引渡書（完成引渡書）
- ・ 工事完成後の責任者届
- ・ 鍵引渡書および明細書（現物、収納ボックスとともに）
- ・ 備品、予備品引渡書および明細書（現物とともに）
- ・ 官公署・事業会社の許可等書類一覧表（届出書類を含む）
- ・ 検査・試験成績書
- ・ 施工報告書
- ・ 取扱説明書
- ・ 保守点検説明書
- ・ 緊急連絡先一覧表
- ・ 工事関係者一覧表
- ・ 主要仕上、機器一覧表
- ・ 保証書
- ・ 消防法第17条の3の2の規定による検査済証
- ・ 完成図書引渡書および図書目録
- ・ 完成図書（完成図他）
- ・ 完成図面 CAD データ（JWW 形式又は DXF 形式によるもの）
- ・ 完成写真引渡し書
- ・ 完成写真
- ・ 工事記録写真（着工前～完成対比、工程）
- ・ 施工図
- ・ 確認済証
- ・ 開発行為許可証
- ・ 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
- ・ 建設廃棄物処理実績報告書（マニフェスト票の写し共）
- ・ 建築基準法第7条又は第7条の2の規定による検査済証
- ・ 都市計画法第36条の規定による開発行為工事完了の検査済証の写し
- ・ 建設住宅性能評価申請書の控
- ・ 建設住宅性能評価書
- ・ 諸官庁協議議事録
- ・ 給水負担金の納入済証の写し
- ・ 工事日誌の写し（秋田市が求めたとき）
- ・ 建設業退職金共済証紙使用内訳書（証紙添付実績書）
- ・ エレベータ取り扱い要領
- ・ 室内環境調査報告書（化学物質室内濃度測定報告書）

- ・周辺家屋（事前・事後）調査報告書
- ・電波障害調査報告書
- ・その他官公署・事業会社の許可等書類（届出書類を含む）

2 社会福祉施設等整備等業務

- ・建築基準法第 7 条又は第 7 条の 2 の規定による検査済証の写し
- ・消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証

3 用地活用業務

- ・建築基準法第 7 条又は第 7 条の 2 の規定による検査済証の写し又は都市計画法第 36 条の規定による開発行為工事完了の検査済証の写し

提出する図書は、上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については事業者との協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途秋田市の指示するところによる。

提出図面は原則として、CAD データ（JWW 形式又は DXF 形式によるもの）および出力図面（設計者の記名および印影のあるもの）とする。

完工確認通知書の様式

平成 年 月 日

(あて先)
[]株式会社
代表取締役 [] 様

秋田市長

新屋比内町市営住宅建替事業に係る完工確認について(通知)

平成 年 月 日付けで貴社との間で締結した新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約(以下「本事業契約」といいます。)第 33 条に基づき、完工確認を実施した結果、要求水準書等および本事業契約締結に至るまでの説明・提案書類の内容を客観的に逸脱している事項は発見されませんでしたので、その旨お知らせします。

なお、本書における用語は、本事業契約の定めによります。

<担当>>
秋田市[]課 []
TEL
FAX
E-mail

目的物引渡書の様式

平成 年 月 日

(あて先)
秋田市長

事業者 住所
名称
代表者

印

事業者は、以下の施設を新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約第 34 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

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

本件日程表

【下記以外の具体的な日程については、事業者の提案に基づき、市と事業者の協議の上、仮契約までに特定する。】

日 程	内 容		
	市営住宅整備業務	社会福祉施設等整備等業務	用地活用業務
平成19年6月末日まで	秋田市にて第1期引越し完了		
平成19年7月	調査・設計・建設着手 (解体撤去含む)		
平成21年2月末日	第1期市営住宅の引渡し		
平成21年3月末日	秋田市にて第2期、用途廃止団地引越し完了		
平成21年4月1日以降	第2期および用途廃止団地解体着手		
平成21年6月1日			用途廃止4団地の売却
平成22年2月末日	第2期市営住宅の引渡し		
平成22年6月末日まで		社会福祉施設等の竣工	用地活用の開発許可又は建築確認を取得
平成22年6月末日	共同施設等の引渡し		

サービス購入料の基本的な考え方

1 サービス購入料の考え方

市が事業者を支払うサービス購入料は、市営住宅整備業務の対価で構成される。事業者は、設計・建設工事等のサービスを一体として秋田市に提供し、秋田市はそのサービスに対し対価を一体として支払う。なお、秋田市に対する支払請求権（債権）は、第 1 期市営住宅部分、第 2 期市営住宅部分、共同施設等部分に分けられることを除いて一体不可分とする。

2 サービス購入料の構成

市が事業者を支払うサービス購入料は、以下のように構成される。

<i>内訳</i>
事前調査業務費(周辺家屋調査、電波障害調査等)およびその関連業務費
設計費およびその関連業務費(解体撤去含む)
必要な許認可および建築確認の手続き等の業務費
既存住宅の解体撤去工事費
建設工事費およびその関連業務費
工事監理業務費(解体撤去含む)
住宅性能評価取得費(設計・建設)
事後調査・対策費(周辺家屋調査・補償、電波障害対策工事等)
電力柱等移設負担金
事業者の開業に要する費用
建中金利
その他費用(各種保険、化学物質の室内濃度測定業務費含む)

3 サービス購入料の支払方法

市は、事業者に対しサービス購入料を、第 1 期市営住宅部分、第 2 期市営住宅部分および共同施設等部分に係る各建替住宅の引渡しが各々行われた後の計 3 回にわたり、本事業契約の規定に基づき支払う。

事業者は、引渡完了した部分に対して、速やかに市に請求書を提出する。市は請求を受けた日から 30 日以内に事業者に対して該当部分のサービス購入料を、一括で支払う。

4 サービス購入料の支払金額

各回のサービス購入料の支払金額は、市営住宅整備業務のうち、引渡しが完了した部分の対価とする。

5 サービス購入料の改定

- (1) 市又は事業者は、本事業契約締結日から 12 ヶ月が経過した時点以降、国内における

賃金水準又は物価水準の変動によりサービス購入料が不適當となったと認めるときは、相手方に対してサービス購入料（但し、未払いのものに限る。）の改定を請求することができる。

- (2) 市又は事業者は、第(1)号の請求があったときは、下記変動額が変動前サービス購入料の未払い額の1.5%を超える額について、サービス購入料の改定に応じる。

$$| P_1 - P_0 | > P_0 \times 1.5\%$$

$P_1 - P_0$: 変動額

P_0 : 変動前のサービス購入料の未払い額（以下「変動前未払い額」という。）

P_1 : 変動前未払い額を変動後の賃金又は物価を基礎に算出した額（以下、「変動後未払い額」という。）

- (3) 市および事業者は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき、変動前未払い額および変動後未払い額を協議して定める。但し、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。本号により変動前未払い額および変動後未払い額が定められた結果、第(2)号に定める変動額が変動前サービス購入料の未払い額の1.5%を超える場合は、当該超過額につきサービス購入料が改定される。
- (4) 過去にサービス購入料の改定が行われている場合であっても、第(1)号を準用して、サービス購入料（但し、未払いのものに限る。）の改定を請求することができる。但し、この場合、第(1)号の「本事業契約締結日」を「直前にサービス購入料の改定を行った日」と読み替える。
- (5) 特別な要因により本事業契約の期間中に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス購入料が不適當となったときは、市又は事業者は、前各号の規定によるほか、サービス購入料（但し、未払いのものに限る。）の改定を請求することができる。
- (6) 予期することのできない特別の事情により、本事業契約の期間中に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス購入料が著しく不適當となったときは、市又は事業者は、前各号の規定にかかわらず、サービス購入料（但し、未払いのものに限る。）の改定を請求することができる。
- (7) 第(5)号および前号の場合において、サービス購入料の改定額については、市および事業者が協議して定める。但し、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。
- (8) 第(3)号および前号の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。但し、市が第(1)号、第(5)号又は第(6)号の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

モニタリングの方法

1 モニタリング

市は、本事業の各段階における業務実施状況をモニタリングし、事業者、事業者の本事業契約上の地位の一部を承継した社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が本事業契約に定められた業務を確実に遂行し、かつ要求水準書等において定められた業務要求水準を満たしているかの確認を行う。

(1) モニタリングの実施段階

市営住宅整備業務

- ア．設計時
- イ．解体撤去時
- ウ．事前調査時
- エ．工事施工時
- オ．工事完成・引渡し時

付帯事業

- ア．社会福祉施設等整備用地貸付日から工事完成の間
- イ．社会福祉施設等工事完成時
- ウ．活用用地の開発許可又は建築確認の申請時
- エ．用地活用業務に係る施設の工事完成時

(2) モニタリング実施計画書の作成

市は、本事業契約締結後、第(1)号に定める段階毎に以下の項目を含むモニタリング実施計画書を作成する。

- モニタリング時期
- モニタリング内容・様式
- モニタリング組織
- モニタリング手続

(3) 業務要求水準が満たされていなかった場合の措置

市は、モニタリングの結果、業務要求水準が維持されていないと判断した場合には、改善勧告を求めることができ、事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等はこれに従わなければならない。

(4) モニタリング費用の負担

モニタリングに係る費用のうち、市に生じるものは、市の負担とする。

法令変更による増加費用および損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用および損害は以下の 1 および 2 のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令変更については事業者が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税および地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

不可抗力による増加費用および損害の負担

1 増加費用および損害が事業者が生じた場合

契約期間中に不可抗力が生じた場合、市営住宅整備業務につき、事業者が生じた増加費用額および損害額の合計額が同期間中の累計で、サービス購入料の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、事業者が生じた増加費用額および損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、サービス購入料の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

契約期間中に不可抗力が生じ、市営住宅整備業務につき、第三者に損害が発生した場合、当該損害額が同期間中の累計で、サービス購入料の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、サービス購入料の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。

出資者誓約書

平成 年 月 日

(あて先)
秋田市長

出 資 者 誓 約 書

秋田市および (以下「事業者」という。)間において、平成 年 月 日付けで締結された新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約(以下「本事業契約」という。)に関して、出資者である 、 (以下「当社ら」という。)は、本日付けをもって、市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明および保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者誓約書において用いられる用語の定義は、本事業契約に定めるとおりとします。

記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に会社法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日現在における発行済株式総数は 株であり、うち、 株を が、 株を がそれぞれ保有していること。
- 3 当社らは、基本協定書に定める当社らの義務を遵守すること。
- 4 事業者が本事業を遂行する為に行なう資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を市に対して書面により通知し、市の事前の書面による承認を得た上で行なうこと。また、融資契約書の写しおよび担保権設定契約書の写しをその締結後速やかに市に対して提出すること。
- 5 第4項に規定する場合を除き、当社らは、本事業契約の終了までの間、当社らの保有する事業者の株式又は出資を保有しつづけ、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、市の事前の書面による承認を得て行なうこと。

住所
氏名

住所
氏名

本件土地等の詳細

1 建替住宅整備用地⁷

所在地	秋田県秋田市新屋比内町163-4、170-14、483、490、500-2、468、495-1、162-1、170-11、486、469-4、466-1、466-2、461-1のうち、461-2のうち、163-1、163-3、163-5、467、481、500-5、482-1、482-2、170-12、484、170-13、500-4、170-7、170-8、170-9、170-17、148-1、148-2 および秋田市浜田字家後130、184、185、186、187、194、195、196、197、192、200、201、202、190、199、193、189、191、176、182、198、177、180、181、178-1、183、188のうち、179-1のうち
敷地面積	38,415.67㎡(法定外公共物部分を含む)
用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域
容積率	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域：150% 第一種住居地域：200% 第一種低層住居専用地域：60%
建ぺい率	第一種中高層住居専用地域：60%(大森山第三種風致地区にかかる部分は40%) 第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：40%(大森山第二種風致地区にかかる部分は30%)
日影規制	第一種中高層住居専用地域：建築基準法別表第4 2項(1) 第一種住居地域：建築基準法別表第4 3項(2) 第一種低層住居専用地域：建築基準法別表第4 1項(2) 敷地外に日影が生じる場合は、当該地域の制限による。
防火指定	指定なし(建築基準法第22条指定区域) 第一種低層住居専用地域：建築基準法別表第4 1項(2)
その他	・大森山風致地区(南西部分約4,500㎡) 第一種中高層住居専用地域にかかる部分：第三種地区 第一種低層住居専用地域にかかる部分：第二種地区 市街化調整区域にかかる部分：第一種地区 ・市街化調整区域(南西部分)

2 社会福祉施設等整備用地

以下の敷地内において、事業者の提案に応じた当該用地を設定すること。

所在地	秋田県秋田市新屋比内町163-4、170-14、483、490、500-2、468、495-1、
-----	--

⁷ 別紙1の「建替住宅整備用地」・「社会福祉施設等整備用地」・「第1期市営住宅部分」・「第2期市営住宅部分」・「共同施設等部分」の各定義の関係上、今後、これらの部分が確定した段階で、本別紙に反映させます。

162-1、170-11、486、469-4、466-1、466-2、
461-1のうち、461-2のうち、163-1、163-3、
163-5、467、481、500-5、482-1、482-2、170-12、
484、170-13、500-4、170-7、170-8、170-9、
170-17、148-1、148-2

および秋田市浜田字家後130、184、185、186、187、194、195、196、
197、192、200、201、202、190、199、193、
189、191、176、182、198、177、180、181、
178-1、183、188のうち、179-1のうち

敷地面積	38,415.67㎡(法定外公共物部分を含む)
用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第一種低層住居専用地域
容積率	第一種中高層住居専用地域：150% 第一種住居地域：200% 第一種低層住居専用地域：60%
建ぺい率	第一種中高層住居専用地域：60%(大森山第三種風致地区にかかる部分 は40%) 第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：40%(大森山第二種風致地区にかかる部分 は30%)
日影規制	第一種中高層住居専用地域：建築基準法別表第4 2項(1) 第一種住居地域：建築基準法別表第4 3項(2) 第一種低層住居専用地域：建築基準法別表第4 1項(2) 敷地外に日影が生じる場合は、当該地域の制限による。
防火指定	指定なし(建築基準法第22条指定区域)
その他	・大森山風致地区(南西部分約4,500㎡) 第一種中高層住居専用地域にかかる部分：第三種地区 第一種低層住居専用地域にかかる部分：第二種地区 市街化調整区域にかかる部分：第一種地区 ・市街化調整区域(南西部分)

3 活用用地

()内の面積は、事前調査および解体撤去等を行う市営住宅用地の面積のうち、用地活用企業等に有償で譲渡する面積を示す。

(1) 金砂町市営住宅用地に関する事項

所在地	秋田市保戸野金砂町231、236、622、623
敷地面積	2,942.70㎡(2,942.70㎡)
用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
防火指定	指定なし(建築基準法第22条指定区域)

(2) 將軍野市営住宅用地に関する事項

所在地 秋田市将軍野東一丁目 17-231
敷地面積 2,079.93㎡(2,079.93㎡)
用途地域 第一種住居地域
容積率 200%
建ぺい率 60%
防火指定 指定なし(建築基準法第22条指定区域)
その他 ・土崎地区土地区画整理事業都市計画決定区域
・都市計画道路(将軍野相染線)都市計画決定区域(南西端部)

(3) 割山市営住宅に関する事項

所在地 秋田市新屋割山町46-7、46-60、46-59および秋田市新屋船場町5-5
敷地面積 7,906.61㎡(秋田市新屋割山町46-7、46-60:2,649.90㎡)
用途地域 第一種中高層住居専用地域
容積率 200%
建ぺい率 60%
防火指定 指定なし(建築基準法第22条指定区域)

(4) 新屋沖田市営住宅に関する事項

所在地 秋田市新屋沖田町46-1、47-1、48-1、49-1
敷地面積 3,389.31㎡(3,389.31㎡)
用途地域 第一種住居地域
第一種低層住居専用地域
容積率 第一種住居地域:200%
第一種低層住居専用地域:60%
建ぺい率 第一種住居地域:60%
第一種低層住居専用地域:40%
防火指定 指定なし(建築基準法第22条指定区域)

保証書

(あて先)
秋田市長

保証書(案)

工事請負人等(以下総称して「保証人」という。)は、新屋比内町市営住宅建替事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が秋田市(以下「市」という。)との間で締結した平成 年 月 日付新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約(以下「本事業契約」という。)に基づいて、事業者が市に対して負担する本保証書第1条に定義された主債務を事業者と連帯して保証する(以下「本保証」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められるのと同様の意味を有する。

第1条(保証)

保証人は、本事業契約第35条第1項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。

第2条(通知義務)

市は、建設期間の変更、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ことを知った場合、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、市による通知の内容に従って、当然に変更される。

第3条(履行の請求)

- 1 市は、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しなければならない。
- 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の履行を開始しなければならない。市および保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
- 3 前項にかかわらず、保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、第1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の履行を完了しなければならない。

第4条(求償権の行使)

- 1 保証人は、事業者に対して、あらかじめ求償権を行使することはできない。
- 2 保証人は、本事業契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく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および求償権を行使してはならない。

第5条(終了および解約)

- 1 保証人は、本保証を解約することができない。
- 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、当然に終了する。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を市に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人

住所
氏名

住所
氏名

社会福祉施設等整備用地の賃貸借契約要項

賃貸人 秋田市（以下、本別紙において「市」という。）と賃借人 （以下、本別紙において「事業者」という。）は、新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約（以下、本別紙において「本事業契約」という。）第14条に基づき、次の要項により、社会福祉施設等整備用地について土地有償貸付契約（以下、本別紙において「本契約」という。）を締結する。本契約は、本事業契約第42条に基づき本事業契約と切り離されて本契約上の地位が に移転するまでは、本事業契約と一体をなすものとし、本事業契約の締結をもって本契約も締結されたこととなる。

第1条（目的）

市は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。）の趣旨に則り事業者との間で平成19年 月 日に締結した本事業契約に定める社会福祉施設等整備等業務の実施にあたり、次条に掲げる不動産（以下「社会福祉施設等整備用地」という。）を事業者に貸し付ける。

第2条（対象不動産）

本契約により事業者に貸し付けられる不動産は、以下のとおりである。

不動産の種類：土地
所在：
地番：
地目：
地積：m²

第3条（指定用途）

- 1 事業者は、社会福祉施設等整備用地を、要求水準書等に基づき、社会福祉施設等の整備、維持管理および運営、ならびに添付した利用計画および事業計画のとりの用途に供さなければならない。
- 2 事業者は、社会福祉施設等整備用地について前項に定める使用目的および用途を変更しようとするときは、事前に書面をもって市の承認を受けなければならない。
- 3 前各項にかかわらず、市営住宅および地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設等への併設の要件である建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物が、地方自治法の一部を改正する法律（平成18年法律第53号）による地方自治法第238条の4の改正規定に適合しないことにより、事業者の責めに帰すべき事由無くして、提案書類に従った社会福祉施設等の整備、維持管理および運営が不可能となった場合、市および事業者は、当該提案書類の変更について協議する。かかる場合で事業者に合理的な増加費用又は損害（但し、逸失利益を含まない。）が発生した場合、当該増加費用および損害は市が負担する。

第4条（権利金）

借地権利金は免除する。

第5条（契約期間）

- 1 本契約は、事業者が社会福祉施設等整備用地に係る本件工事につき事業者が本事業契約第33条に基づく完工確認通知書を受領したことを条件としてその効力を生じ、本

契約の契約期間は、当該効力発生日以後の事業者が市の事前の書面による承諾を得て定める日から20年間とする。

- 2 市は、社会福祉施設等整備用地を借地借家法第24条に規定する事業用借地権として事業者に貸し付け、前項の契約期間が満了した場合、本契約を終了し、別途市および事業者の間で協議の上合意した場合を除き、貸付契約を更新しない。
- 3 市および事業者は、本契約に関し、別途公正証書を作成する。

第6条（賃料）

賃料については、市の定める普通財産貸付料算定基準に基づき算定した年額によるものとし、かかる賃料の適用期間は、契約期間開始後1年間とする。当該適用期間が満了した後の賃料についても、市の定める普通財産貸付料算定基準に基づき算定した金額によるものとし、固定資産の評価替えおよび固定資産課税標準額の負担調整により改定され、市から、当該適用期間が満了する前に通知する。かかる賃料の適用期間は、契約期間開始後1年間とする。当該適用期間が満了した後の賃料等については、本条の定めを準用するものとし、その後も同様とする。

第7条（賃料の納入）

前条に定める賃料は、毎年3月および9月の各末日までに、当該末日までの半年分の賃料を、それぞれ前条に定める賃料の半額を市の発行する納入通知書により納入しなければならない。但し、第5条第1項により、本契約が開始する日から最初の3月末又は9月末までの賃料については、当該期間相当分の賃料（前条第1項の賃料を基礎とし、日割計算により算出した額とする。）を、当該3月末又は9月末までに、市の発行する納入通知書により納入するものとする。

第8条（遅延損害金）

事業者は、前条に定める支払期限までに賃料を納入しない場合には、支払期限の翌日から納入した日までの期間について当該賃料に年14.5%（当該遅延に係る最初の督促を行う前の期間および当該督促を行った日から起算して10日を経過した日以前の期間については、年7.25%（但し、これらの割合については、秋田市諸収入金の延滞金の徴収に関する条例に規定する延滞金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。））の割合により算定した遅延損害金を市に支払わなければならない。

第9条（充当の順序）

事業者が、賃料および遅延損害金を納入すべき場合において、納入された金額が賃料および遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

第10条（社会福祉施設等整備用地の引渡し）

市は、第5条第1項に定める契約期間の初日に社会福祉施設等整備用地を事業者に引き渡すものとする。

第11条（物件保全義務等）

- 1 事業者は、社会福祉施設等整備用地が市有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用し、その維持保全に努めなければならない。
- 2 事業者が、社会福祉施設等整備用地の使用に関し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任の一切を負うものとし、市が事業者に代わってかかる賠償の責任を果たした場合には、事業者に対して求償することができる。
- 3 事業者が社会福祉施設等整備用地に関し支出する費用は、全て事業者の負担とし、市に

対しその償還等の請求をすることはできない。

第12条（権利譲渡等）

- 1 事業者は、本契約により設定された借地権を第三者に譲渡し、転貸し、担保を設定し又はその他処分をしようとするときは、事前にその理由、当該第三者の概要その他市が合理的に要求した内容を記載した書面によって市に申請し、その書面による承認を受けなければならない。
- 2 事業者は、社会福祉施設等整備用地上の建物その他の工作物を本事業契約上の目的を超えて第三者に使用させ、譲渡し、貸し付け、担保を設定し又はその他の処分をしようとするときは、事前にその理由、当該第三者の概要その他市が合理的に要求した内容を記載した書面によって市に申請し、その書面による承認を受けなければならない。
- 3 第2項の承認を得て、事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、本契約第5条第1項に定める契約期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

第13条（通知義務）

事業者は、社会福祉施設等整備用地の境界についての紛争が発生した場合、社会福祉施設等整備用地に対して権利を主張する者が現れた場合その他社会福祉施設等整備用地についての市の権利に悪影響を及ぼすおそれのある事態が発生した場合には、直ちに書面をもって市に通知しなければならない。

第14条（実地調査等）

市は、次の各号の一に該当する事由が生じたとき又は市が必要と認めるときは、事業者に対し社会福祉施設等整備用地、事業者の事業および資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。また、本事業契約第42条および本契約に基づく賃借人たる地位の移転に関わらず、社会福祉施設等整備用地における社会福祉施設等整備等業務が、本事業契約第50条および別紙11に基づき行われるべきモニタリングの対象となることを確認する（なお、上記賃借人たる地位の移転後、本事業契約が終了した場合でも本契約が存続する限り、上記モニタリングの対象となる。）。

- (1) 第7条に定める賃料の納入が遅滞したとき
- (2) 第3条第2項および第12条に定める承認申請があったとき
- (3) 第13条に定める事態が発生したとき
- (4) 事業者が本契約に定める義務に違反したとき

第15条（違約金）

- 1 事業者は、社会福祉施設等整備用地の事業者への貸付期間中に、第3条又は第12条に規定する義務に違反したときは当該違反時の社会福祉施設等整備用地の時価相当額の30%にあたる金員を、第11条第1項に規定する義務に違反したときは当該違反時の社会福祉施設等整備用地の時価相当額の10%にあたる金員を、違約金として、市に支払わなければならない。
- 2 第1項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第16条（解除事由）

本事業契約第42条に基づき本契約が本事業契約と切り離されるまでは、本契約の解除事由は本事業契約の解除事由と同様とする。本事業契約第42条に基づき本契約が本事業契

約と切り離された後においては、市は、次の各号に定める事項が発生した場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が社会福祉施設等整備等業務の全部又は一部の履行を放棄し、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、その責めに帰すべき事由により、社会福祉施設等について、連続して30日以上又は1年間において60日以上にわたり業務を行わないとき。
- (3) 事業者が、本件日程表に記載された社会福祉施設等整備等業務に係る工事開始日を過ぎても社会福祉施設等の建設を開始せず、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。
- (4) 事業期間内に社会福祉施設等の建設が完了する見込みが明らかに存在しないと市が認めたととき。
- (5) 本項の他の号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと市が認めたととき、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難であると市が認めたととき。
- (6) 事業者が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (7) 事業者の責めに帰すべき事由により、社会福祉施設等整備等業務において死亡事故が発生したとき。
- (8) 事業者の責めに帰すべき事由により、社会福祉施設等整備等業務に係る個人情報漏洩したとき。
- (9) 事業者が、市に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
- (10) 事業者が、本契約に定める義務に違反し、市が本事業契約第50条第2項に定める改善要求措置その他相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告(なお、かかる勧告においては、事業者に対し、相当の期間を定めて是正策の提出および当該是正策の実施を求めることができる。)を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。

第17条(原状回復)

- 1 事業者は、第5条第1項に定める契約期間が満了し、又は第16条の規定により本契約が終了したときは、事業者は、原則として、自己の負担で、市の指定する期日までに、社会福祉施設等整備用地を原状に回復して返還しなければならない(第12条第3項に定める第三者との建物賃貸借契約を終了させ、かかる第三者への補償などを行うなどして退去させることを含む。)。但し、市が希望したときは、協議の上、事業者は、社会福祉施設等整備用地上の建物の全部又は一部を市に無償で譲渡することができる。
- 2 事業者が前項に定める原状回復の義務を履行しないときは、市は、事業者の負担においてこれを行うことができる。この場合事業者は、何等の異議を申し立てることができず、かかる費用について、事業者は市からの請求があった後直ちに支払う。
- 3 事業者は、借地借家法第24条第1項に基づき、事業者に同法上の建物買取請求権が認められないことを確認する。

第18条(賃料の精算)

事業者は、本契約が解除された場合には、解除後の明渡し時までの賃料のうち未払のものを日割計算で支払う。

第 19 条（損害賠償）

- 1 事業者は、その責に帰する事由により、社会福祉施設等整備用地の全部又は一部につき、き損する等損害を与えた時は、当該き損等による社会福祉施設等整備用地の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。
- 2 前項に掲げる場合のほか、その責に帰する事由により、事業者は、本契約に関し市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払わなければならない。
- 3 事業者が、本契約に関し、不可抗力により損害を被った場合でも、市は何らの責任を負わない。

第 20 条（有益費等の請求権の放棄）

事業者は、第5条第1項に規定する契約期間が満了し、又は第16条の規定により本契約が終了した場合において、社会福祉施設等整備用地を返還するときは、事業者が支出した必要費および有益費等が現存している場合であっても、市に対しその償還等の請求をすることができない。

第 21 条（契約の費用）

本契約の締結および履行に関して必要な費用は、事業者の負担とする。

第 22 条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 市および事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 本契約に定めのない事項又は本契約についてその解釈に疑義が生じた事項は、市および事業者による協議の上決定する。

第 23 条（裁判管轄）

本契約に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 24 条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈するものとする。

活用用地の売買契約要項

売主 秋田市（以下、本別紙において「市」という。）と買主 （以下、本別紙において「事業者」という。）は、新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約（以下、本別紙において「本事業契約」という。）第41条に基づき、次の要項により、活用用地について売買契約（以下、本別紙において「本契約」という。）を締結する。本契約は、本事業契約第42条に基づき本事業契約と切り離されて本契約上の地位が に移転するまでは、本事業契約と一体をなすものとし、本事業契約の締結をもって本契約も締結されたこととなる。

第1条（目的）

市は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。）の趣旨に則り事業者との間で平成19年 月 日に締結した本事業契約に定める用地活用業務の実施にあたり、次条に掲げる不動産（以下「活用用地」という。）を第4条第1項に定める売買代金をもって譲り渡し、事業者はこれを譲り受ける。

第2条（対象不動産）

本契約による売買の対象不動産は、以下のとおりである。活用用地の面積は、下記地積によるものとし、後日、市又は事業者が再実測した結果、面積に増減が生じても互いに異議を申し立てず、売買代金の増減精算をしない。

金砂町市営住宅用地

不動産の種類：土地
所在：秋田市保戸野金砂町
地番：231、236、622、623
地目：宅地
地積：2,942.70m²

将軍野市営住宅用地

不動産の種類：土地
所在：秋田市将軍野東一丁目
地番：17-231
地目：原野
地積：2,079.93 m²

割山市営住宅用地

不動産の種類：土地
所在：秋田市新屋割山町
地番：46-7、46-60
地目：宅地
地積：2,649.90 m²

新屋沖田市営住宅

不動産の種類：土地
所在：秋田市新屋沖田町

地番：46-1、47-1、48-1、49-1

地目：宅地

地積：3,389.31 m²

第3条（指定用途）

- 1 事業者は、活用用地を、要求水準書等に基づき、用地活用業務ならびに添付した利用計画および事業計画のとりの用途に供さなければならない。
- 2 事業者は、活用用地について前項に定める使用目的および用途を変更しようとするときは、事前に書面をもって市の承認を受けなければならない。
- 3 事業者は、本契約による活用用地の取得後、共同施設等部分引渡日までに、活用用地に係る、都市計画法第29条に定める開発許可又は建築基準法第6条に定める建築確認を取得しなければならない。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、共同施設等部分引渡日の変更を必要とし、その旨を市に請求した場合、延長期間等を含め市と事業者が協議して決定する。但し、市と事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な共同施設等部分引渡日を定め、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、上記開発許可又は建築確認の後、提案書類に従って、用地活用業務に係る施設を建設し、当該施設の完成後、本事業契約第50条および別紙11に基づき市の承認を受ける。
- 5 事業者は、前項に従い市の承認を受けるまでは、活用用地又は本契約上の地位、権利もしくは義務を第三者に譲渡し、転貸し、担保を設定し又はその他処分をしようとするときは、事前にその理由、当該第三者の概要その他市が合理的に要求した内容を記載した書面によって市に申請し、その書面による承認を受けなければならない。
- 6 事業者は、活用用地又は本契約上の地位、権利もしくは義務につき、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供し、又はその用に供しようとする者、ならびに、集团的又は常習的に暴力行為を行うおそれがある組織等の関係者に、譲渡し、転貸し、担保を設定し又はその他処分をしてはならない。

第4条（代金）

- 1 活用用地の代金は、金 177,501,411 円とする。
- 2 事業者は、市に対して、活用用地等既存住宅解体撤去日以降直ちに、前項に定める代金を市の発行する納入通知書により、一括して市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付する。
- 3 市が前項の規定に従って、代金全額の納付を受けた場合、活用用地の所有権は事業者に移転し、市は、遅滞なく、活用用地を事業者に現状有姿にて引き渡す。
- 4 前項の規定により活用用地の所有権が移転した後においては、事業者が活用用地に対する一切の公租公課を負担する。
- 5 市は、第3項の規定により活用用地の所有権が移転した後、当該移転日付けで、事業者の費用で、当該所有権移転にかかる登記および第9条に規定する買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、事業者はこれに必要な書類等をあらかじめ市に提出する。

第5条（遅延損害金）

事業者は、前条に定める支払期限までに代金を支払わない場合には、支払期限の翌日から支払った日までの期間について当該代金に年14.5%（当該遅延に係る最初の督促を行う前の期間および当該督促を行った日から起算して10日を経過した日以前の期間については、年7.25%（但し、これらの割合については、秋田市諸収入金の延滞金の徴

収に関する条例に規定する延滞金の割合が変更された場合には、これに準じて変更される。)の割合により算定した遅延損害金を市に支払わなければならない。

第6条（瑕疵担保責任）

活用用地に瑕疵がある場合で、当該瑕疵につき市が公表又は事業者に開示した資料から合理的に予測できない場合は、事業者は、市に対して、当該瑕疵の修補を請求し、損害の賠償を請求することができる。但し、事業者による本事業の実施に起因して発生した本件土地に関する障害については、この限りではない。本条による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第4条第3項に基づく活用用地の引渡日から2年以内でかつ事業者が活用用地を第三者に売却するまでに行わなければならない。

第7条（実地調査等）

市は、必要と認めるときは、事業者に対し活用用地、事業者の事業および資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。また、本事業契約第42条および本契約に基づく買主たる地位の移転に関わらず、活用用地における用地活用業務が、本事業契約第50条および別紙11に基づき行われるべきモニタリングの対象となることを確認する（なお、上記買主たる地位の移転後、本事業契約が終了した場合でも本契約が存続する限り、上記モニタリングの対象となる。）

第8条（違約金）

- 1 事業者は、本契約第3条に規定する義務に違反したとき（同条第4項による確認の結果、業務要求水準を満たしていなかった場合を含む。）は、第4条第1項に定める売買代金の20%にあたる金員を違約金として、市に支払わなければならない。
- 2 前項に定める違約金は、第10条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第9条（解除・買戻し特約）

- 1 本事業契約第42条に基づき本契約が本事業契約と切り離されるまでは、本契約の解除事由は本事業契約の解除事由と同様とする。本事業契約第42条に基づき本契約が本事業契約と切り離された後においては、市は、次の各号に定める事項が発生した場合は、本契約を解除することができ、既に活用用地の所有権が事業者に移転している場合であっても、第4条第1項に定める活用用地の代金をもって活用用地を買い戻すことができる。
 - (1) 事業者が用地活用業務の全部又は一部の履行を放棄し、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、本件日程表に記載された用地活用業務に係る工事開始日を過ぎても用地活用業務に係る施設の建設を開始せず、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) 事業期間内に、活用用地に係る、都市計画法第29条に定める開発許可又は建築基準法第6条に定める建築確認を取得する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
 - (4) 本項の他の号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと市が認めたとき、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難であると市が認めたとき。
 - (5) 事業者が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。

- (6) 市が事業者に対して催告をしたにもかかわらず、事業者が活用用地を要求水準書等に基づき、用地活用業務ならびに添付した利用計画および事業計画のとりの用途以外に整備した場合。
 - (7) 事業者が、市に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
 - (8) 事業者が、本契約に定める義務に違反し、市が本事業契約第50条第2項に定める改善要求措置その他相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、事業者に対し、相当の期間を定めて是正策の提出および当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- 2 前項の場合、事業者は、活用用地を市による引渡し時の原状に回復して市に引き渡さなければならない。この場合、事業者は市に対し、自ら負担した本契約の費用や活用用地の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができない。
 - 3 第1項の場合、市は、予め第4条第1項に定める活用用地の代金から、前条第1項の違約金相当額および次条に規定する損害賠償額を差し引くことができる。
 - 4 市と事業者は、第4条第5項に定める所有権移転登記と同時に、活用用地について、本条に規定する買戻しの特約の設定登記を行う。なお、買戻し期間は5年間とする。
 - 5 市は、第3条第3項に従い、活用用地に係る、都市計画法第30条第1項に定義される開発許可又は建築確認を取得された場合には、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をする。

第 10 条（損害賠償）

- 1 事業者は、その責に帰する事由により、本契約に関し市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払わなければならない。
- 2 事業者が、本契約に関し、不可抗力により損害を被った場合でも、市は何らの責任を負わない。

第 11 条（契約の費用）

本契約の締結および履行に関して必要な費用は、事業者の負担とする。

第 12 条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 市および事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 本契約に定めのない事項又は本契約についてその解釈に疑義が生じた事項は、市および事業者による協議の上決定する。

第 13 条（裁判管轄）

本契約に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 14 条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈するものとする。

社会福祉事業等実施企業等への停止条件付譲渡に係る 三者間協定⁸の様式

秋田市（以下、「市」という。）（以下、「事業者」という。）および（以下、「社会福祉事業等実施企業等」という。）は、新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約（以下、「本事業契約」という。）第42条に基づき、次の要項により、本事業契約第14条および同契約別紙17に基づく社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位および社会福祉施設等についての停止条件付譲渡に係る三者間協定（以下、「本協定」という。）を締結する。本協定において用いられる用語は、本協定に別段の定めがある場合および文脈上別異に解すべき場合を除き、本事業契約に定義された意味を有する。

第1条（停止条件付譲渡）

- 1 事業者は、本事業契約に定める社会福祉施設等整備等業務の実施に関し、社会福祉施設等の完成および当該譲渡後の市と社会福祉事業等実施企業等の賃貸借契約が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。）第11条の3第7項の要件を満たすこと等を条件として、社会福祉事業等実施企業等に対し、第14条および別紙17に基づく本事業に係る社会福祉施設等整備用地の賃借人たる地位および社会福祉施設等を譲渡し、社会福祉事業等実施企業等はこれらを譲り受ける。市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。
- 2 前項にかかわらず、地方自治法の一部を改正する法律（平成18年法律第53号）による地方自治法第238条の4の改正規定が施行された後、当該改正後の地方自治法第238条の4の要件を満たし、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で当該賃借人たる地位および社会福祉施設等又はその出来高部分（もしあれば）を譲渡する方法によることもできる（但し、当該譲渡に係る契約の内容につき、事前に市の承認を得なければならない。）。事業者は、当該譲渡に係る契約締結後速やかに、当該契約の原本証明付き写しを市に提出する。市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、同条の要件を満たす場合には承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。

第2条（違約金）

- 1 事業者は、本協定に規定する義務に違反したときは、当該違反時の社会福祉施設等整備用地の時価相当額の30%にあたる金員を、違約金として、市に支払わなければならない。
- 2 社会福祉事業等実施企業等は、本協定に規定する義務に違反したときは、当該違反時の社会福祉施設等整備用地の時価相当額の30%にあたる金員を、違約金として、市に支払わなければならない。
- 3 前二項に定める違約金は、第5条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第3条（解除事由）

本事業契約が解除その他の理由で終了した場合、本協定も当然に終了する。さらに、市

⁸社会福祉施設等を所有する企業等が運営する企業等が異なる場合は、その双方を当事者とした四者間協定を締結すべき旨の規定となります。

は、次の各号に定める事項が発生した場合は、本協定を解除することができる。

- (1) 事業者又は社会福祉事業等実施企業等が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、申立てを決議したとき又は第三者（事業者および社会福祉事業等実施企業等の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (2) 事業者又は社会福祉事業等実施企業等が、本協定に定める義務に違反し、市が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、事業者又は社会福祉事業等実施企業に対し、相当の期間を定めて是正策の提出および当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者もしくは社会福祉事業等実施企業等が本協定に違反し、その違反により本協定の目的を達することができないと市が認めたととき、又は事業者もしくは社会福祉事業等実施企業等の財務状況の著しい悪化その他事業者もしくは社会福祉事業等実施企業等の責めに帰すべき事由により、本協定の履行が困難であると市が認めたととき。

第4条（事業者および社会福祉事業等実施企業等による事実の表明・保証および誓約）

1 事業者は、市に対して、本協定締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が、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、本協定を締結し、および本協定の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。
- (2) 事業者による本協定の締結および履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本協定を締結し、履行することにつき法令上およ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たこと。
- (3) 本協定の締結および本協定に基づく義務の履行は、事業者に適用のある法令および事業者の社内規則に違反せず、事業者が当事者であり、もしくは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、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。
- (4) 本協定は、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、本協定の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。

2 社会福祉事業等実施企業等は、市に対して、本協定締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 社会福祉事業等実施企業等が、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、秋田市内において社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の事業実績を有しており、かつ、自己の財産を所有し、本協定を締結し、および本協定の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。
- (2) 社会福祉事業等実施企業等による本協定の締結および履行は、社会福祉事業等実施企業等の目的の範囲内の行為であり、社会福祉事業等実施企業等が本協定を締結し、履行することにつき法令上および社会福祉事業等実施企業等の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- (3) 本協定の締結および本協定に基づく義務の履行は、社会福祉事業等実施企業等に適用のある法令および社会福祉事業等実施企業等の社内規則に違反せず、社会福祉事業等実施企業等が当事者であり、もしくは社会福祉事業等実施企業等が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は社会福祉事業等実施企業等に適用される判決、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。
- (4) 本協定は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある社会福祉事業等実施企業

等の債務を構成し、本協定の規定に従い強制執行可能な社会福祉事業等実施企業等の債務が生じること。

- 3 事業者および社会福祉事業等実施企業等は、本協定に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号の事項を市に対して誓約する。
 - (1) 本協定を遵守すること。
 - (2) 市の事前の書面による承認なしに、本協定上の地位および権利義務、ならびに、社会福祉施設等整備等業務について市との間で締結した契約に基づく契約上の地位および権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

第5条（損害賠償）

事業者および社会福祉事業等実施企業等は、その責に帰する事由により、本協定に関し、市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払わなければならない。

第6条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 市、事業者および社会福祉事業等実施企業等は、信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。
- 2 本協定に定めのない事項又は本協定についてその解釈に疑義が生じた事項は、市、事業者および社会福祉事業等実施企業等による協議の上決定する。

第7条（裁判管轄）

本協定に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第8条（準拠法）

本協定は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈するものとする。

用地活用企業等への地位譲渡に係る 三者間協定の様式

秋田市（以下、「市」という。）（以下、「事業者」という。）および（以下、「用地活用企業等」という。）は、新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約（以下、「本事業契約」という。）第42条に基づき、次の要項により、本事業契約第41条および同契約別紙18に基づく活用用地の買主たる地位についての譲渡に係る三者間協定（以下、「本協定」という。）を締結する。本協定において用いられる用語は、本協定に別段の定めがある場合および文脈上別異に解すべき場合を除き、本事業契約に定義された意味を有する。

第1条（譲渡）

事業者は、本事業契約に定める用地活用業務の実施に関し、活用用地等既存住宅解体撤去日までに、用地活用企業等に対し、本事業契約第41条および別紙18に基づく本事業に係る活用用地の買主たる地位を譲渡し、用地活用企業等はこれらを譲り受ける。市は、かかる買主たる地位の譲渡につき承諾する。

第2条（違約金）

- 1 事業者は、本協定に規定する義務に違反したときは、本事業契約別紙18第4条第1項に定める売買代金の30%にあたる金員を、違約金として、市に支払わなければならない。
- 2 用地活用企業等は、本協定に規定する義務に違反したときは、本事業契約別紙18第4条第1項に定める売買代金の30%にあたる金員を、違約金として、市に支払わなければならない。
- 3 前二項に定める違約金は、第5条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第3条（解除事由）

本事業契約が解除その他の理由で終了した場合、本協定も当然に終了する。さらに、市は、次の各号に定める事項が発生した場合は、本協定を解除することができる。

- (1) 事業者又は用地活用企業等が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、申立てを決議したとき又は第三者（事業者および用地活用企業等の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (2) 事業者又は用地活用企業等が、本協定に定める義務に違反し、市が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、事業者又は用地活用企業等に対し、相当の期間を定めて是正策の提出および当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者もしくは用地活用企業等が本協定に違反し、その違反により本協定の目的を達することができないと市が認めたととき、又は事業者もしくは用地活用企業等の財務状況の著しい悪化その他事業者もしくは用地活用企業等の責めに帰すべき事由により、本協定の履行が困難であると市が認めたととき。

第4条（事業者および用地活用企業等による事実の表明・保証および誓約）

- 1 事業者は、市に対して、本協定締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が、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、本協定を締結し、および本協定の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。
 - (2) 事業者による本協定の締結および履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本協定を締結し、履行することにつき法令上および事業者の社内規則上要求されている一切の手續を履践したこと。
 - (3) 本協定の締結および本協定に基づく義務の履行は、事業者に適用のある法令および事業者の社内規則に違反せず、事業者が当事者であり、もしくは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、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。
 - (4) 本協定は、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、本協定の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。
- 2 用地活用企業等は、市に対して、本協定締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。
- (1) 用地活用企業等が、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、本協定を締結し、および本協定の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。
 - (2) 用地活用企業等による本協定の締結および履行は、用地活用企業等の目的の範囲内の行為であり、用地活用企業等が本協定を締結し、履行することにつき法令上および用地活用企業等の社内規則上要求されている一切の手續を履践したこと。
 - (3) 本協定の締結および本協定に基づく義務の履行は、用地活用企業等に適用のある法令および用地活用企業等の社内規則に違反せず、用地活用企業等が当事者であり、もしくは用地活用企業等が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は用地活用企業等に適用される判決、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。
 - (4) 本協定は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある用地活用企業等の債務を構成し、本協定の規定に従い強制執行可能な用地活用企業等の債務が生じること。
- 3 事業者および用地活用企業等は、本協定に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号の事項を市に対して誓約する。
- (1) 本協定を遵守すること。
 - (2) 市の事前の書面による承認なしに、本協定上の地位および権利義務、ならびに、用地活用業務について市との間で締結した契約に基づく契約上の地位および権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

第5条（損害賠償）

事業者および用地活用企業等は、その責に帰する事由により、本協定に関し、市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払わなければならない。

第6条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 市、事業者および用地活用企業等は、信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。
- 2 本協定に定めのない事項又は本協定についてその解釈に疑義が生じた事項は、市、事業者および用地活用企業等による協議の上決定する。

第7条（裁判管轄）

本協定に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第8条（準拠法）

本協定は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈するものとする。