

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト  
特定事業契約書（案）

平成 21 年 7 月 29 日

大 阪 府

# 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト契約書

1. 事業名 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府堺市北区南長尾町 3 丁 1・4 丁 1
3. 事業期間 自 大阪府議会の議決のあった日  
至 第二期工事施設の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び本移転が完了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、活用用地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手續が完了した日
4. 契約金額 府営住宅整備に係る対価 金 円  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)  
活用用地の対価 金 円
5. 契約保証金 金 円

上記の事業について、大阪府と 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社(以下、これらの株式会社を合わせて「事業者グループ」という。)とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

事業者グループのうち、代表企業は 株式会社とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成 11 年法律第 117 号)第 9 条の規定による大阪府議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書 通を作成し、当事者の記名押印の上、府が一通、事業者グループは代表企業である が一通を保有する。

平成 年 月 日

府  
大阪府知事

事業者

- (建設企業) 所在地  
商号又は名称  
代表者氏名
- (設計企業) 所在地  
商号又は名称  
代表者氏名
- (工事監理企業) 所在地  
商号又は名称

( 入居者移転支援企業 ) 代表者氏名  
所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

( 用地活用企業 ) 所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト  
事業契約条項（案）

# 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト事業契約条項（案）

## 《 目 次 》

第1章 用語の定義	1
（定義）	1
第2章 総 則	5
（目的）	5
（事業遂行の指針）	5
（本事業の概要）	5
（事業日程）	6
（事業者グループの資金計画）	6
（許認可及び届出）	6
（建設に伴う各種調査）	6
（建設に伴う近隣対策）	7
第3章 事業用地の貸与	8
（事業用地の貸与）	8
（使用の目的）	8
（貸与期間）	8
第4章 建替住宅の設計	8
（設計）	8
（設計条件の変更）	10
（設計の変更）	10
第5章 建替住宅の建設	11
（施工計画書等）	12
（第三者の使用）	12
（工事監理者等）	13
（保険）	13
（府による説明要求及び立会い）	13
（中間確認）	14
（事業者グループによる竣工検査）	14
（府による完工確認）	14
（府による完工確認書の交付）	15
（本件工事期間の変更）	15
（工事の中止）	15
（工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担）	16
（本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害）	17
第6章 入居者移転支援業務	17
（入居者移転支援業務）	17

( 入居者移転支援業務計画書 ) .....	17
( 第三者の使用 ) .....	17
( 府による説明要求 ) .....	18
( モニタリング ) .....	19
( 府による仮移転説明会の開催 ) .....	20
( 府による入居者決定業務 ) .....	20
( 入居者対応 ) .....	20
( 賃貸借契約に関する協議 ) .....	20
( 入居者移転支援実費請求手続き ) .....	20
( 仮移転業務期間の変更 ) .....	22
( 仮移転者の賃貸借契約違反等 ) .....	22
( 賃貸借契約期間の変更 ) .....	23
( 本移転終了期限の変更 ) .....	24
( 本移転終了期限の変更による費用等の負担 ) .....	25
( 入居者移転支援業務の中止 ) .....	25
( 入居者移転支援業務の中止による費用等の負担 ) .....	25
第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し .....	25
( 所有権移転・引渡し ) .....	25
( 府営住宅整備に係る対価の支払い ) .....	26
( 部分払 ) .....	26
( 債務負担行為に係る契約の特則 ) .....	27
( 遅延損害金 ) .....	27
( 瑕疵担保責任 ) .....	28
第8章 不可抗力等及び法令変更 .....	29
( 不可抗力等 ) .....	29
( 不可抗力等による損害等 ) .....	29
( 不可抗力等による解除 ) .....	29
( 法令変更 ) .....	30
( 法令変更による追加費用 ) .....	31
( 法令変更による協議解除 ) .....	31
第9章 活用用地の所有権移転等 .....	31
( 売買 ) .....	31
( 活用用地の対価 ) .....	31
( 所有権の移転 ) .....	32
( 所有権の移転登記 ) .....	32
( 瑕疵担保責任 ) .....	32
( 活用用地の整備等 ) .....	33
( 指定用途の変更 ) .....	33
( 実地調査等 ) .....	33

(買戻し特約) .....	33
(損害賠償) .....	34
(公租公課) .....	34
(変更等承諾手続) .....	34
第10章 事業期間及び契約の終了 .....	34
(事業期間) .....	34
(府による任意解除) .....	35
(府による契約解除) .....	35
(事業者グループによる契約解除) .....	37
(契約解除に際しての措置) .....	38
(契約解除に伴う損害賠償) .....	39
第11章 契約保証金等 .....	39
(契約保証金等) .....	39
第12章 雑則 .....	40
(協議) .....	40
(特許権等の使用) .....	40
(契約上の地位の譲渡) .....	40
(延滞利息) .....	40
(秘密保持) .....	40
(個人情報の取扱) .....	40
(請求、通知等の様式その他) .....	41
(準拠法) .....	41
(管轄裁判所) .....	41
全体計画に関する提案書 .....	42
建替住宅に関する提案書 .....	42
活用用地に関する提案書 .....	42
事業実施体制に関する提案書 .....	42
総合評価に関する提案書 .....	42
その他 .....	42
建築計画概要書 .....	42
事業提案書の概要(公表用) .....	42
事業提案書の概要(公表用)表紙 .....	42
事業提案書の概要(公表用)その1 .....	42
事業提案書の概要(公表用)その2 .....	42
設計図書 .....	42

検討の便宜のための目次です。目次部分は契約締結時には削除します。

## 前 文

大阪府（以下「府」という。）は、民間事業者の優れた能力等を活用して、府営住宅の整備及び民間による住宅や施設等の整備を行い、地域のまちづくりに資することを目的として、大阪府営堺南長尾住宅の整備事業を実施することとした。

府は、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）」の趣旨にのっとり、民間企業の能力を最大限に活用するために、建替住宅の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援、及び活用用地における民間施設等の整備からなる事業を 株式会社、株式会社、株式会社、株式会社、株式会社（以下これらの株式会社を合わせて「事業者グループ」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

事業者グループのうち、代表企業は 株式会社とする。

府は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、事業者グループを落札者として決定し、これを受けて事業者グループは、本事業を共同して進めるものとし、府と事業者グループは、本事業の実施に関して以下の各条項記載のとおり合意した。

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

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



## 第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- ( 1 ) 「本事業」とは、建替住宅の整備及び活用用地における民間施設等の整備からなる事業のことであり、事業者グループが実施する別紙 2 記載の範囲の事業をいう。
- ( 2 ) 「本契約」とは、本事業の実施について、府と事業者グループとの間で締結する契約をいう。
- ( 3 ) 「府」とは大阪府をいう。
- ( 4 ) 「事業者グループ」とは、株式会社、株式会社、株式会社及び株式会社、株式会社〔注：落札者グループの構成企業名を記入〕を総称していう。
- ( 5 ) 「構成企業」とは、株式会社、株式会社、株式会社及び株式会社、株式会社〔注：落札者グループの構成企業名を記入〕をいう。
- ( 6 ) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して府が作成し、平成 21 年 7 月 29 日に公表又は配付した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書（添付図を含む）、落札者決定基準、様式集、及びその際に公表又は配付した資料、並びに府の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
- ( 7 ) 「事業者グループ提案書」とは、入札説明書等に記載の府の指定する様式に従い作成され、事業者グループが府へ提出した別紙 1 記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが府に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- ( 8 ) 「事業者提案」とは、事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
- ( 9 ) 「事業用地」とは、別紙 3 記載の本事業の実施予定地をいう。
- ( 1 0 ) 「建替住宅」とは、本契約に基づき事業者グループが建設する新たな堺南長尾住宅及び付帯施設等をいう。
- ( 1 1 ) 「付帯施設等」とは、建替住宅に付帯する別紙 4 記載の施設等をいう。
- ( 1 2 ) 「第一期整備施設」とは、本契約に基づき事業者グループが建設する新たな堺南長尾住宅及び付帯施設等のうち、第一期工事において整備する施設をいい、別紙 4 に示す。
- ( 1 3 ) 「第二期整備施設」とは、本契約に基づき事業者グループが建設する新たな堺南長尾住宅及び付帯施設等のうち、第二期工事において整備する施設をいい、別紙 4 に示す。
- ( 1 4 ) 「第一期解体撤去」とは、既存住宅の一部を、建替住宅建設のために、解体撤去を行うことをいう。
- ( 1 5 ) 「第二期解体撤去」とは、建替住宅の建設終了後、外構等の整備を行うために残存既存住宅の解体撤去を行うことをいう。
- ( 1 6 ) 「府営住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。
- ( 1 7 ) 「第一期府営住宅整備用地」とは、第一期整備施設を整備する土地をいい、その

- 範囲は事業者提案による。(別紙3に事業者提案による第一期府営住宅整備用地範囲を示す。)
- (18)「第二期府営住宅整備用地」とは、第二期整備施設を整備する土地をいい、その範囲は事業者提案による。(別紙3に事業者提案による第二期府営住宅整備用地範囲を示す。)
- (19)「活用用地」とは、事業用地のうち府営住宅整備用地以外の土地で、府が事業者グループに所有権を移転し、事業者グループが民間施設等を整備する土地をいい、その範囲は事業者提案による。(別紙3に事業者提案による活用用地範囲を示す。)
- (20)「民間施設等」とは、本事業において事業者グループが整備する住宅や施設等をいう。
- (21)「工事期間」とは、第一期解体撤去着工の日から、府により第二期整備施設の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (22)「第一期工事期間」とは、第一期解体撤去着工の日から、府により第一期整備施設の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (23)「第二期工事期間」とは、第二期解体撤去着工の日から、府により第二期整備施設の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (24)「本件工事」とは、第一期工事と第二期工事を総称したものをいう。
- (25)「第一期工事」とは、第一期解体撤去及び第一期整備施設の建設工事をいう。
- (26)「第二期工事」とは、第二期解体撤去及び第二期整備施設の建設工事をいう。
- (27)「府営住宅整備費」とは、府営住宅整備に係る対価の一部であり、建替住宅の調査・設計、既存住宅の解体・撤去及び建替住宅の建設・工事監理等に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (28)「入居者移転支援業務費」とは、府営住宅整備に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務に対する事務的経費相当の対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (29)「入居者移転支援実費」とは、府営住宅整備に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務を行うにあたり、仮移転料、本移転料、仲介手数料、府負担家賃(仮住居の家賃と仮移転者の既存住宅家賃の差額)、保証金物件における敷き引き又は敷金物件、UR住宅又は公社住宅における府が定める退去後補修費、これら費用の調達に係る金利及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものであり、事業者グループが実際に支払った費用をいう。
- (30)「府営住宅整備に係る対価」とは、府営住宅整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (31)「既存住宅」とは、事業用地に現存する堺南長尾住宅及びその付属施設をいう。
- (32)「第一期府営住宅整備業務」とは、第一期解体撤去、第一期整備施設の整備(調査・設計・建設・工事監理)業務及び第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し業務並びにそれに付随する業務をいう。(その詳細は、別紙2(2)記載のとおり)。
- (33)「第二期府営住宅整備業務」とは、第二期解体撤去、第二期整備施設の整備(調

- 査・設計・建設・工事監理)業務及び第二期整備施設の府への所有権移転・引渡し業務並びにそれに付随する業務をいう。(その詳細は、別紙2(2)記載のとおり)
- (34)「府営住宅整備業務」とは、第一期府営住宅整備業務及び第二期府営住宅整備業務を総称したものをいう。
- (35)「用地活用業務」とは、別紙2(4)記載の各業務を総称したものをいう。
- (36)「入居者移転支援業務」とは、別紙2(3)記載の各業務を総称したものをいう。
- (37)「活用用地の対価」とは、活用用地の対価として本契約に規定する金額をいう。
- (38)「建設企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、府営住宅整備業務(設計及び工事監理を除く)を担当する株式会社をいう。
- (39)「設計企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、建替住宅の設計を担当する株式会社をいう。
- (40)「工事監理企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、建替住宅の工事監理を担当する株式会社をいう。
- (41)「入居者移転支援企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する株式会社をいう。
- (42)「用地活用企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、用地活用業務を担当する株式会社をいう。
- (43)「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施設等の建築工事は、建築基準法第18条第16項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (44)「仮移転」とは、第一期解体撤去対象となる既存住宅の入居者が第一期工事期間中、仮住居に移転することをいう。
- (45)「仮移転者」とは仮移転の対象となる既存住宅の入居者をいう。
- (46)「仮移転支援業務期間」とは、契約締結日から、仮移転者が、第一期工事期間中仮移転する仮住居に移転が終了するまでの期間をいい、別紙5記載の6ヶ月を期限とする。
- (47)「仮住居」とは、第一期工事期間中、仮移転者が居住する民間賃貸住宅等をいう。
- (48)「公社住宅」とは、仮住居として利用するために事業者グループ又は構成企業が大阪府住宅供給公社から賃借する大阪府住宅供給公社保有の物件をいう。
- (49)「UR住宅」とは、仮住居として利用するために事業者グループ又は構成企業が都市再生機構から賃借する都市再生機構保有の物件をいう。
- (50)「残存既存住宅(仮住居)」とは、第一期解体撤去対象外の既存住宅で、仮住居として利用する既存住宅をいう。
- (51)「仮住居賃貸借期間」とは、仮移転終了から別紙5記載の本移転終了期限までとする。
- (52)「本移転可能日」とは、別紙5記載の建替住宅への本移転可能日として規定される日時をいう。
- (53)「賃貸借契約」とは、仮移転者、賃貸人、賃貸借契約の当事者となる構成企業、仲介業者で締結する、仮住居の賃貸借に関する契約(第三者所有の仮住居について事

業者グループまたは構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸借契約を含む)のことをいう。

(54)「賃貸人」とは、仮住居の賃貸人(第三者所有の仮住居について事業者グループまたは構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸人を含む)をいう。

(55)「本移転」とは、既存住宅の入居者が、建替住宅へ入居することをいう。

(56)「入居者」とは、既存住宅の入居者すべてをいう。

(57)「本移転期間」とは、本移転可能日から別紙5記載の本移転終了期限までとする。

(58)「仲介希望者」とは、仮住居を確保するに際して、事業者グループによる物件の説明、仲介等を希望する仮移転者をいう。

(59)「優先仲介希望者」とは、府が要求水準に従い指定する、他の仲介希望者よりも優先的に物件の説明、仲介等を行う仲介希望者をいう。

(60)「引越作業依頼希望者」とは、仮移転者又は本移転者のうち、事業者グループへ仮移転または本移転時の引越し作業の依頼を希望する者をいう。

(61)「府が定める退去後補修費」とは、敷金物件、UR住宅又は公社住宅の賃貸借契約書で定める賃貸人と事業者グループとが協議することができる以下の補修費等をいう。

(敷金物件)

- ・ テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
- ・ ポスターや絵画の跡(クロスの変色)
- ・ クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)
- ・ たばこのヤニ(クリーニングで除去できる程度のヤニ)
- ・ 畳の裏返し、表替え(特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの)
- ・ フローリングワックスがけ
- ・ 全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合)
- ・ 消毒(台所・トイレ)
- ・ 障子・ふすまの張替え

(UR住宅)

別紙21に示す。

(公社住宅)

別途公社との契約時に「すまいのしおり」にて示す。

(62)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、府及び事業者グループのいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。

(63)「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

## 第2章 総 則

### (目的)

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

### (事業遂行の指針)

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

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

3 各構成企業は、本契約で規定する事業者グループ又はその構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他構成企業が連帯して当該業務の履行の確保するための措置を行うものとする。

4 一部構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容を府に説明し、府の承諾を得ることを要する。

### (本事業の概要)

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する府営住宅整備業務、入居者移転支援業務、用地活用業務及びこれらに付随し、関連する一切の行為により構成される。

2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 事業者グループは、事業者グループ提案書に基づき、事業計画を策定し府に提出すること。

(2) 事業者グループは、事業者グループ提案書に基づき、速やかに、事業者グループの費用負担にて事業用地を府営住宅整備用地と活用用地に分割し、分筆登記手続を行う。

(3) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等、第34条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書、及び第13条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、入居者移転支援業務、第一期工事を行い、第28条（府による完工確認書の交付）に定める府による完工確認書の交付後、第一期整備施設の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。

(4) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等、第34条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書、及び第13条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、入居者移転支援業務、第二期工事を行い、第28条（府による完工確認書の交付）に定める府

による完工確認書の交付後、第二期整備施設の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。

- (5) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約で定めるところに従い、活用用地を府より取得し、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、民間施設等の整備を行う。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(事業者グループの資金計画)

第6条 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者グループの負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達は事業者グループの責任においてなすものとする。

(許認可及び届出)

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

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

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

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

(建設に伴う各種調査)

第8条 府は、府が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあった場合は、当該誤りに相当因果関係のある損害について、その責任を負うものとする。

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

3 事業者グループは、前項に定める調査等を実施した結果、府の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに府に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、府及び事業者グループは、その対応につき協議するものとする。

- 4 府営住宅整備用地の事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で府が負担する。

(建設に伴う近隣対策)

第9条 事業者グループは、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業者グループ提案書の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。府は、必要と認める場合及び事業者グループから要請があった場合には、事業者グループが行う説明に協力するものとする。

- 2 事業者グループは、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、事業者提案に基づき、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、事業者グループは、府に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 事業者グループは、近隣対策の不調を理由として事業者グループ提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者グループが事業者グループ提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして府に協議を申し入れた場合、府は事業者グループとの協議に応じるものとし、協議の結果、府においてやむを得ないと認める場合には、事業者グループに対し事業者グループ提案書の内容の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが請求した場合には、府及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要が認められる場合、府は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用又は損害(近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加及び本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた費用又は損害を含む。)については、事業者グループが負担するものとする。ただし、次の費用又は損害は、府が合理的な範囲で当該費用を負担する。

(1) 建替住宅を設置すること自体に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等に起因し事業者グループに生じた費用又は損害のうち、合理的に求められる近隣対策を尽くしても当該費用又は損害の発生を避けることができないと認められる場合の当該費用又は損害(ただし、用地活用業務に関する費用又は損害は除く)

(2) 府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等に起因し、事業者グループに生じた費用又は損害のうち、合理的に求められる近隣対策を尽くしても当該費用又は損害の発生を避けることができないと認められる場合の当該費用又は損害(ただし、用地活用業務に関する費用又は損害は除く)

(3) 本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等に起因し事業者グループに生じた費用及び損害のうち、当該要望活動又は裁判等を本契約締結時点において合理的に求められる注意を尽くしても予見することが

できず、かつ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても当該費用又は損害の発生を避けることができないと認められる場合の当該費用又は損害（ただし、用地活用業務に関する費用又は損害は除く）

- 6 事業者グループは、近隣対策を行う場合（近隣住民等への説明会等を含む）は、事前に実施する内容を府に通知するものとし、かつ、当該対策を行った場合は、府に報告する。

### 第3章 事業用地の貸与

（事業用地の貸与）

第10条 府は、事業者グループに対して、府営住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。

2 府は、事業者グループに対して、所有権移転前の活用用地を無償で貸付けるものとする。

3 府は、事業者グループに対して、既存住宅の一部を無償で貸付けるものとする。

（使用の目的）

第11条 事業者グループは、府営住宅整備業務目的以外で府営住宅整備用地を使用してはならない。

2 事業者グループは、入居者移転支援業務目的以外で既存住宅の貸与された部分を使用してはならない。

3 事業者グループは、既存住宅を解体・撤去する目的、府営住宅整備の目的及び民間施設等の設計・許認可を行う為の調査以外で所有権移転前の活用用地を使用してはならない。

4 事業者グループは、府営住宅整備用地及び所有権移転前の活用用地が府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。

（貸与期間）

第12条 第一期府営住宅整備用地の貸与期間は、第一期解体撤去着工の日から別紙5記載の第一工期施設の所有権移転・引渡し日までとし、第二期府営住宅整備用地の貸与期間は、第二期解体撤去着工の日から別紙5記載の第二期整備施設の所有権移転・引渡し日までとする。

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、別紙5記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までとする。

### 第4章 建替住宅の設計

（設計）

第13条 建替住宅の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、建替住宅の設計に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は設計企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、及び事業者グループ提案書に従い、自己の費用と責任において、建替住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者グループは、建



替住宅の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。

- 3 事業者グループは、本契約締結後速やかに、建替住宅の基本設計を開始し、設計着手前に提出して府の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を府が確認した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、事業者グループからの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。
- 4 事業者グループは、前項による府の確認後速やかに、建替住宅の実施設計を開始し、設計工程表に従い府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、事業者グループの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。
- 5 事業者グループは、建替住宅の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 6 事業者グループは、前項の者が建替住宅の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 7 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。
- 8 府は、建替住宅の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 9 府は、第3項の図書が要求水準書又は事業者グループ提案書に反し、又は第4項の図書が要求水準書又は基本設計に反する場合、事業者グループに対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループはこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、府の確認を受けなければならない。
- 10 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
- 11 府は、第3項及び第4項の図書を事業者グループから受領したこと、事業者グループの求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第8項の報告を受けたこと並びに第1項及び第9項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任

を負担するものではない。

(設計条件の変更)

第14条 事業者グループは、府の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した建替住宅の設計条件の変更を行うことはできないものとする。

2 府は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した設計条件の変更を事業者グループに求めることができる。この場合、事業者グループは、設計条件の変更について、府と協議するものとする。

3 事業者グループは、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い建替住宅の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者グループの費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。

4 不可抗力による設計条件の変更については、第60条（不可抗力による損害等）法令変更による設計条件の変更については第63条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

(設計の変更)

第15条 府は、必要があると認める場合、建替住宅の設計変更を事業者グループに対して求めることができる。事業者グループは、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を府に通知しなければならない。ただし、府は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者グループに対して求めることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、府が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その当否及び費用負担について府との協議に応じるものとする。

3 府の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者グループの費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、府の設計変更が事業者グループの作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者グループの調査の誤りないしは不足による場合は、事業者グループが当該費用を負担する。

4 事業者グループは、事前に府へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅の設計変更を行うことはできないものとする。

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

## 第5章 建替住宅の建設

### (既存住宅の解体・撤去)

第16条 既存住宅の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、既存住宅の解体・撤去に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、自己の費用と責任において、既存住宅を解体の上、撤去するものとする。事業者グループは、第一期解体対象既存住宅の入居者が仮移転等によりすべて移転したことについて、府の確認を受けるまでは、当該既存住宅の解体・撤去の作業に着手することはできない。

3 前項の場合において、事業者グループは、自己の費用と責任において、引渡を受けたときに既存住宅に存する外構の草木等について適宜撤去、処分(廃棄を含む。)するものとする。また、既存住宅に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、府の指示に従うものとする。

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

### (着工時の現況調査)

第17条 事業者グループは前条の規定に従い、第一期解体対象となる既存住宅及び第二期解体対象となる既存住宅をそれぞれ解体・撤去し、第一期整備施設、第二期整備施設及び活用用地の建設工事に着手できるようになったそれぞれの時点で、かかる第一期府営住宅用地、第二期府営住宅用地及び活用用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を府に提出するものとする。

### (既存住宅の瑕疵)

第18条 既存住宅に、府が事業者グループに開示した既存住宅に関する資料(以下、本条において「開示資料」という。)においては判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、事業者グループは直ちに府に報告するとともに、その除去処分方法について予め府に提案し承諾を得るものとする。府は、府の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

2 前項所定の物質以外で既存住宅に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め府の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、府は、当該措置に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を

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

(建設)

第19条 建替住宅の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、建替住宅の建設に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第13条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、第一期整備施設及び第二期整備施設の建設工事を行う。

3 事業者グループは、第一期整備施設及び第二期整備施設を別紙5記載の事業日程に従い完成し、第一期整備施設及び第二期整備施設の所有権移転・引渡し日に府に第一期整備施設及び第二期整備施設を引渡すものとする。府は、第一期整備施設及び第二期整備施設の引渡しを受けた後、第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。

4 施工方法等建替住宅を完成するために必要な一切の方法については、事業者グループが自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第20条 事業者グループは、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、府に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、府と協議し、府の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を府に提出するものとする。

2 事業者グループは、別途府との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、府に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を府に提出するものとする。

3 事業者グループは、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(第三者の使用)

第21条 事業者グループは、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。

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

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

のとする。

(工事監理者等)

第22条 府営住宅整備業務に関する工事監理は、事業者グループのうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で本件工事専任の工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を府へ通知しなければならない。

3 事業者グループは、工事監理者をして、府への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、府の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わしめるものとする。

4 事業者グループは、工事監理者をして、府へ完成確認報告を行わしめなければならない。

(保険)

第23条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙9に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、府の確認を得るものとする。なお、事業者グループが付保する保険は別紙9のものに限定されない。

2 事業者グループは、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを府に提出しなければならない。

(府による説明要求及び立会い)

第24条 府は、本件工事の進ちょく状況及び施工状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。

2 府は、建替住宅が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するため、建替住宅の建設状況その他府が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。

3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

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

5 事業者グループは、工事期間中に事業者グループが行う建替住宅の検査又は試験について、事前に府に対して通知するものとする。なお、府は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

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

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

(中間確認)

第25条 建替住宅が実施設計に従い建設されていることを確認するために、府は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

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

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

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

(事業者グループによる竣工検査)

第26条 事業者グループは、自己の責任及び費用において、第一期整備施設及び第二期整備施設の竣工検査及び設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、第一期整備施設及び第二期整備施設の竣工検査及び設備等の検査の日程を、竣工検査の7日前に府に対して通知しなければならない。

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

3 事業者グループは、竣工検査に対する府の立会いの有無を問わず、第一期整備施設及び第二期整備施設の竣工検査等の実施後速やかに、府に対して竣工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第18条第16項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証(第一期整備施設の竣工検査等の実施後は除く)、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて府に報告しなければならない。

(府による完工確認)

第27条 府は、事業者グループから前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙10に記載する事項に関する完工確認をそれぞれ実施しなければならない。

2 完工確認の結果、それぞれの建替住宅の状況が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者グループに対し期間を定めてその是正を求めことができ、事業者グループは自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者グループは、当該是正の完了後速やかに、府に是正の完了を報告しなければならない。

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

4 府は、事業者グループが前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、建替住宅の状況がなおも府の確認を受けた設計図

書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。

- 5 機器等の試運転等は、府によるそれぞれの建替住宅の完工確認前に事業者グループが実施し、その報告書を府に提出するものとする。
- 6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する府への説明を試運転とは別に実施する。

(府による完工確認書の交付)

第28条 府が前条第1項に定めるそれぞれの建替住宅の完工確認又は前条第4項に定める再完工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者グループが別紙11に記載する竣工図書を府に対して提出した場合、府は、竣工図書受領後14日以内に、事業者グループに対してそれぞれの建替住宅の完工確認書を交付する。

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

(本件工事期間の変更)

第29条 府が事業者グループに対して本件工事期間の変更を請求した場合、府と事業者グループは協議により当該変更の当否・期間を定めるものとする。

- 2 事業者グループが不可抗力事由、事業者グループの責めに帰すことのできない事由又は次の(1)乃至(3)のいずれかに該当することにより工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、府と事業者グループは協議により当該変更の当否・期間を定めるものとする。

(1) 建替住宅を設置すること自体に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても工事期間の変更を避けることができないと認められる場合

(2) 府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても工事期間の変更を避けることができないと認められる場合

(3) 本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても工事期間の変更を避けることができないと認められる場合

- 3 前2項において、府と事業者グループの間において協議が調わない場合、府が合理的な本件工事期間を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第30条 府は、必要があると認める場合、その理由を事業者グループに通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 府は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。

- 3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を行うように府に求めることができる。
- 4 府または事業者グループは、次の(1)乃至(3)のいずれかに該当し必要があると認める場合、本件工事中止について、互いに協議を申し入れることができる。
  - (1) 建替住宅を設置すること自体に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本件工事中止を避けることができないと認められる場合
  - (2) 府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本件工事中止を避けることができないと認められる場合
  - (3) 本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本件工事中止を避けることができないと認められる場合
- 5 府または事業者グループから協議の申し入れがあった場合、相手方はこれに応じるものとし、工事中止の可否及び継続の可能性、中止の場合の手続き等について、協議を行う。
- 6 前2項において、府と事業者グループの間において180日以内に協議が調わない場合、府が工事中止の可否を判断するものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

- 第31条 府は、府の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事中止又は工事期間変更によって府又は事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害を第54条(府営住宅整備に係る対価の支払い)記載の対価とは別に負担しなければならない。
- 2 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事中止又は工事期間変更によって府又は事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。
  - 3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事中止又は工事期間変更によって事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第60条(不可抗力による損害等)によるものとする。
  - 4 法令変更事由により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事中止又は工事期間変更によって事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第63条(法令変更による追加費用)によるものとする。
  - 5 第29条第2項又は第30条第4項に該当するものとして本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事中止又は工事期間変更により、事業者グループに生じた増加費用又は損害については、用地活用業務に関するものを除き府が負担するものとする。なお、当該工事期間の変更または中止に伴い増加した入居者移転支援実費は、府が負担するものとする。ただし、第29条第2項(3)又は第30条第4項(3)に該当するものとして本件工事が中止され又は工事期間が変更されたことにより事業者グループに生じた増加費用又は損害に



については、当該（３）記載の当該要望活動又は裁判等を本契約締結時点において合理的に求められる注意を尽くせば事業者グループにおいて予見できた場合には当該増加費用又は損害は事業者グループが負担するものとする。

（本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害）

第 3 2 条 事業者グループが本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者グループは、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は府の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第 6 章 入居者移転支援業務

（入居者移転支援業務）

第 3 3 条 入居者移転支援業務は、事業者グループのうち入居者移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は入居者移転支援企業に対して行えば足りるものとする。

2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙 5 記載の事業日程及び第 3 4 条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従って、入居者移転支援業務を行う。

3 事業者グループは、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、宅地建物取引業法、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。

4 事業者グループは、入居者移転支援業務を行うにあたっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合、事業者グループがこれを賠償し、府に一切の負担をかけないものとする。

5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者グループが負担するものとし、府は第 5 4 条（府営住宅整備に係る対価の支払い）第 1 項で定める府営住宅整備に係る対価を除き、事業者グループに何らの金員も支払わないものとする。

（入居者移転支援業務計画書）

第 3 4 条 事業者グループは、本契約締結後直ちに入居者移転支援業務計画書を作成し、府に提出してその承諾を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、府と協議し、府の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

（第三者の使用）

第 3 5 条 事業者グループは、入居者移転支援業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、個人情報を取り扱わない業務、その他再委託する事により第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務については、あらかじめその内容を明らかにして府の書面による承諾を得たときはこの限りではない。

2 事業者グループは、前項の者が入居者移転支援業務にあたってさらに別の第三者に委託する

場合にも、前項に準じるものとする。

- 3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて事業者グループの責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して事業者グループが業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

（府による説明要求）

- 第36条 府は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 2 府は、入居者移転支援業務が、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、府が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は受託者に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は事業者グループに対してその是正を求めるものとし、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
- 5 府は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

（事業者グループによる仮移転支援業務報告）

- 第37条 事業者グループは、仮移転説明会開催後、要求水準書に従い、府が別途指定する様式に、仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始月、仮移転先の住所、引越しスケジュール等）を記載し、府に報告する。府は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。
- 2 事業者グループは、仮移転説明会開催後、週に1回以上、仮住居・仮駐車場に係る賃貸借契約の締結者及び仮移転の完了者の報告を府に行う。
- 3 事業者グループは、仮住居が別紙5記載の仮移転支援業務期間に決まらない可能性がある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、府に報告する。

（事業者グループによる賃貸借契約等に関する業務報告）

- 第38条 賃貸借契約等に関する業務時において、仮移転者の家賃の滞納について、賃貸人から連絡があった場合は、府に報告する。また滞納者に電話や訪問等により状況を確認し、併せて府に報告する。構成企業のいずれかが仮移転者に対し仮住居を賃貸又は転貸する場合も、同様に状況確認及び府への報告を行うものとする。
- 2 仮移転者や賃貸人からの苦情、要望、原状回復に関する協議等があれば、その都度、事業者グループは速やかに府に報告を行う。

(事業者グループによる本移転支援業務報告)

第39条 入居申込書受付(受取状況)を府に報告する。

- 2 モデルルームの公開前に、府にモデルルーム公開内容(配付資料等の提示等)の報告を行う。
- 3 住戸抽選会開催前に、府に開催内容(配付資料等の提示)の報告を行う。
- 4 住戸抽選会実施後に、速やかに府に結果を報告する。
- 5 入居説明会開催前に、府に開催内容(配付資料等の提示)の報告を行う。
- 6 週一回以上、本移転承諾書及び府営住宅建替事業本移転料支払い契約書等、各種書類の受取状況の報告を府に行う。
- 7 週一回以上、建替住宅への本移転者の移転状況(移転完了者、移転日決定者等)の報告を府に行う。
- 8 別紙5記載の本移転終了期限までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、府に報告する。

(モニタリング)

第40条 事業者グループ及び府は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書に基づいて入居者移転支援業務を遂行するため、本契約締結後直ちにモニタリング計画書を作成し、府の承諾を得た上で、モニタリング計画書に基づき、モニタリングを実施し、別紙5記載の仮移転説明会開催日以降の6ヶ月間及び建替住宅への本移転可能日以降の2ヶ月間については週1回、それ以外の期間については月1回、モニタリング報告書を府に提出するものとする。

- 2 事業者グループは、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者グループ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府に対して報告・説明しなければならない。
- 3 事業者グループの業務の状況が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、府は事業者グループに対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。
- 4 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、府は事業者グループに対して、当該疑いのある点についての検査を行うよう求めることができる。
- 5 前4項のモニタリングの結果、事業者グループによる入居者移転支援業務の遂行が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず、又は逸脱していると府が判断した場合には、府は当該業務について改善要求措置を行うものとし、事業者グループはこの要求に従わなければならない。
- 6 前項の措置が完了するまでは、府は入居者移転支援業務費用及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。
- 7 府は、別紙5記載の本移転終了期限のモニタリングが完了した時をもって、入居者移転支援

業務は完了したものとする。

(府による仮移転説明会の開催)

第41条 府は、仮移転説明会について、事業者グループと開催日時、場所、開催内容等について事業者グループと協議を行うものとする。

2 事業者グループは、府が行う仮移転説明会が円滑に行われるよう、要求水準に従い仮移転説明会の実施支援業務を実施するものとする。

3 仮移転説明会に要する費用で事業者グループの業務を行うために要する費用(会場の確保及び設営に要する費用を含む)は、事業者グループが負担する。

(府による入居者決定業務)

第42条 事業者グループは、住戸抽選会終了後、ただちに、府に住戸抽選会の結果を報告しなければならない。

2 府は、住戸抽選会の結果報告後、すみやかに入居者決定を行い、入居承認書を作成し事業者グループに引き渡すものとする。

(入居者対応)

第43条 事業者グループは、自らの責任及び費用において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

2 事業者グループは、特に、府が指定する優先仲介希望者に配慮を行い、当該入居者が円滑な仮移転及び本移転が行えるように適切な措置を講じるものとする。

3 事業者グループが入居者移転支援業務を行うこと自体に対する入居者の反対への対応によって事業者グループに追加費用又は損害が生じた場合には、合理的な範囲で府が当該追加費用又は損害を負担するものとする。

(賃貸借契約に関する協議)

第44条 府と事業者グループとは、賃貸借契約書に定めのない事項、賃貸借契約条項の解釈に疑義のある事項、賃貸人から仮移転者又は事業者グループへの請求事項が生じた場合には、府にその内容を通知し、対応について府と協議し、その承諾を得るものとする。

(入居者移転支援実費請求手続き)

第45条 事業者グループは、部分払の請求年度末及び入居者移転支援業務終了後、自己の責任において、事業者グループが入居者移転支援業務に伴い実際に支払った仮移転料、本移転料、仲介手数料、府負担家賃(賃貸借契約上、事業者グループが別紙15の賃貸借契約書記載の「丙」として支払う場合のほか、賃貸人から仮住居を賃借して仮移転者に転貸し、賃貸人へ支払う賃料と仮移転者から収受する賃料の差額を出捐する場合も含み、以下同様とする)、保証金物件における敷き引き、敷金物件、UR住宅又は公社住宅における府が定める退去後補修費、第47条(仮移転者の賃貸借契約違反等)第3項の控除額、第47条(仮移転者の賃貸借契約違反等)第8項の損害及び、第48条(賃貸借契約期間の変更)第4項の返還を受けられない

敷き引き後の保証金又は敷金について、別紙 1 2 に示す書類を提出し、入居者移転支援実費の請求を府に行うものとする。なお、第 4 7 条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第 3 項の控除額、第 4 7 条（仮移転者の賃貸借契約違反等）第 8 項の損害及び、第 4 8 条（賃貸借契約期間の変更）第 4 項の返還を受けられない保証金から敷き引きを差し引いた額（以下「保証金返還金」という。）又は敷金については、部分払の請求年度末には請求できないものとする。

2 事業者グループは府に対して、部分払の請求年度末及び入居者移転支援業務終了後、次の金員については入居者移転支援実費として別紙 1 2 に示す書類を提出することにより請求することができる。

- ( 1 ) 賃貸借契約上、別紙 15 の賃貸借契約書記載の「丙」として賃料の一部等について支払義務を負担する構成企業のいずれかが仮住居についての仲介業務を行った場合の、賃貸借契約書で定める仲介手数料相当額
- ( 2 ) 構成企業のいずれかが仮住居の賃貸人となった場合の、賃貸借契約で定める賃料のうち仮移転者が支払いを免れた額（以下「府負担家賃相当額」という。）
- ( 3 ) 構成企業のいずれかが仮住居（保証金物件）の賃貸人となった場合の、賃貸借契約書で定める敷き引き相当額
- ( 4 ) 構成企業のいずれかが仮住居（保証金物件）の賃貸人となった場合で、かつ、賃借人である仮移転者が上記（ 3 ）の敷き引き相当額を超えて賃貸人に対して当該賃借人の賃料負担額の不払い及び故意過失による損害（以下「超過損害」という。）を与えた場合、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、前号の敷き引き相当額と当該超過損害額の合計額が賃貸借契約書で定める保証金相当額を超過する場合、当該保証金相当額超過分については、府は支払い義務を負担しないものとする。
- ( 5 ) 構成企業のいずれかが仮住居（敷金物件）の賃貸人となった場合、賃貸借契約書で定める、府が定める退去後補修費相当額
- ( 6 ) 構成企業のいずれかが仮住居（敷金物件）の賃貸人となった場合で、かつ、賃借人である仮移転者が上記（ 5 ）の一般補修費等相当額を超えて賃貸人に対して超過損害を与えた場合、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、当該超過損害額が賃貸借契約書で定める敷金相当額を超過する場合、当該敷金相当額超過分については府は支払い義務を負担しないものとする。

3 事業者グループは、入居者移転支援実費の調達に要した金利についても、別紙 1 3 に従い、入居者移転支援実費として請求することができる。ただし、前項に示す入居者移転支援実費については、調達を行っていないものとみなし、調達金利算出の対象とはしない。

4 第 2 項 4 号又は 6 号にしたがって府が事業者グループに支払いを行った場合、当該支払額の限度で賃貸借契約の当事者となっている構成企業の仮移転者に対する超過損害額支払請求権は府に移転するものとする。この場合、賃貸借契約の当事者となっている構成企業は仮移転者及び必要があれば賃貸人に対して、当該構成企業の仮移転者に対する当該請求権が府に移転したことを通知するものとする。

( 仮移転業務期間の変更 )

- 第 4 6 条 仮移転者の事由、府の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、別紙 5 記載の仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、事業者グループは仮移転支援業務を 6 ヶ月間は延長して行うものとし、府も仮住居・仮駐車場等確保に対する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴い事業者グループに追加費用又は損害が生じた場合には、府がこれを負担するものとする。
- 2 前項により仮移転支援業務を 6 ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転支援業務が完了しない場合、事業者グループは当該未完了部分についての仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、事業者グループはその後の対応及び追加費用又は損害について、府と協議を行う。
- 4 第 1 項にかかわらず、事業者グループの責に帰すべき事由により、別紙 5 記載の仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、事業者グループは、府の指示に従って、事業者グループの費用で仮移転支援業務を行うものとする。
- 5 第 1 項又は前項の事由以外で、別紙 5 記載の仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、事業者グループは仮移転支援業務を 6 ヶ月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用又は損害のうち、第 5 4 条 ( 府営住宅整備に係る対価の支払い ) 記載の入居者移転支援実費に関する追加費用は府が負担し、それ以外の追加費用又は損害は各自が負担するものとする。

( 仮移転者の賃貸借契約違反等 )

- 第 4 7 条 仮住居賃貸借期間中、仮移転者が賃貸借契約違反により契約解除となった場合、事業者グループはその契約解除事由を調査し、府に報告を行う。
- 2 仮移転者が賃貸借契約の定めに従って契約を解除された場合、事業者グループは別途仮住居確保を支援する義務を負わないものとする。
- 3 仮移転者の、仮移転者負担分の家賃の未払い等、債務不履行が発生して、これによる賃貸人の損害について、保証金返還金又は敷金から控除された場合、事業者グループはその控除された金員について仮移転者に合理的な手段をもって請求するものとする。当該請求にもかかわらず、当該仮移転者が支払いを行わない場合、事業者グループは当該仮移転者に対する本移転料の支払を留保し、対応について府と協議するものとする。事業者グループが入居者移転支援業務期間中、仮移転者に対し合理的な手段をもって請求を行ったにもかかわらず回収ができなかった場合、事業者グループは府に対して、入居者移転支援業務終了時に、当該請求額を府に対して第三者弁済を行うよう求めることができ、府はこの請求に応じて支払いを行うものとする。
- 4 前項にしたがって府が事業者グループに支払いを行った場合、当該支払額の限度で事業者グループの仮移転者に対する前項の請求権は府に移転するものとする。この場合、事業者グループは仮移転者に対して、事業者グループの仮移転者に対する請求権が府に移転したことを通知するものとする。
- 5 前 4 項の規定は、仮移転者が、その都合により、府及び事業者グループの承諾を得ることな

- く、賃貸借契約を終了させた場合にも準用する。
- 6 公社住宅又は UR 住宅について仮移転者の賃貸借契約違反行為があった場合は、事業者グループは速やかに府にその旨の報告を行なうとともに、仮移転者に指導を行い当該契約違反の改善を行なわせる。
  - 7 前項の指導を行なったにも関わらず仮移転者によって契約違反の改善がなされない場合は、事業者グループは府にその旨の報告を行った上で、事業者グループ又は構成企業と当該仮移転者との賃貸借契約に従い、当該賃貸借契約の解除を行なう。
  - 8 公社住宅又は UR 住宅について仮移転者の賃貸借契約違反により事業者グループに損害(公社又は都市再生機構と事業者グループ又は構成企業との当該住宅についての賃貸借契約に基づき支払義務を負う賃料や損害金等を含むがこれに限らない。)が発生した場合は、事業者グループから仮移転者に対し合理的な手段をもって請求を行うものとする。当該請求にもかかわらず、当該仮移転者が支払いを行わない場合、事業者グループは当該仮移転者に対する本移転料の支払を留保し、対応について府と協議するものとする。事業者グループが入居者移転支援業務期間中、仮移転者に対し合理的な手段をもって請求を行ったにもかかわらず回収ができなかった場合、事業者グループは府に対して、入居者移転支援業務終了時に、当該損害額を入居者移転支援実費として別紙 1 2 に示す書類を提出することにより、請求することができる。
  - 9 前項にしたがって府が事業者グループに支払いを行った場合、本条第 4 項の規定を準用する。
  - 10 仮移転者が仮住居を退去する際、仮住居の賃貸人から保証金返還金または敷金の返還にあたり、敷金物件においては、府が定める退去後補修費以外の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合、保証金物件においては、敷引き以上の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合、事業者グループはこれを留保し、府に報告を行い、当該請求への対応について協議を行う。
  - 11 前項において、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を賃貸人から請求されたにもかかわらず、府に報告を行わずに請求額の支払いを行った場合、当該金員は入居者移転支援実費とは認められず、事業者グループが負担する。

(賃貸借契約期間の変更)

- 第 48 条 事業者グループの事由(本件工事の、事業者グループ事由による遅延等。以下同じ)により、賃貸借契約に従って賃貸借契約期間の変更が発生した場合、当該遅延に伴う合理的な増加費用(事業者グループ又は構成企業が公社又は都市再生機構との間で締結した賃貸借契約に基づき支払うべき損害金等を含むがこれに限らない。)を事業者グループは負担しなければならない。
- 2 府の事由、不可抗力事由、法令変更事由又は次の(1)乃至(3)のいずれかに該当することにより建替住宅が完成しないために仮移転者が本移転することができず、そのために賃貸借契約に従って賃貸借契約期間が変更された場合、事業者グループは変更された期間中の賃貸借契約に基づく賃料のうち事業者グループが負担すべき分(事業者グループ又は構成企業が公社又は都市再生機構との間で締結した賃貸借契約に基づき支払うべき損害金等を含むがこれに限らない。)を賃貸人に支払うものとし、当該支払済み賃料は、入居者移転支援実費として府が事業者グループに支払うものとする。

- ( 1 ) 建替住宅を設置すること自体に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の賃貸借契約期間を変更することを避けることができないと認められる場合
  - ( 2 ) 府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の賃貸借契約期間を変更することを避けることができないと認められる場合
  - ( 3 ) 本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の賃貸借契約期間を変更することを避けることができないと認められる場合
- 3 仮移転者の事由により賃貸借契約期間が変更された場合、事業者グループは同変更期間中の賃料を賃貸人に支払う義務を免れる。
- 4 仮移転者の事由により仮移転者が当初の賃貸借契約期間を超えて当該賃貸借物件に居住を続けることにより、事業者グループが賃貸人から保証金返還金又は敷金の返還を受けられない場合、事業者グループは当該返還を受けられない保証金返還金又は敷金を府に対して第三者弁済を行うよう求めることができ、府はこの請求に応じて支払いを行うものとする。
- 5 前項にしたがって府が事業者グループに支払いを行った場合、当該支払額の限度で事業者グループの賃貸人に対する保証金返還金又は敷金の返還請求権は府に移転するものとする。この場合、事業者グループは賃貸人に対して、事業者グループの賃貸人に対する当該請求権が府に移転したことを通知するものとする。

( 本移転終了期限の変更 )

第 49 条 事業者グループが要求水準に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、入居者の事由により、別紙 5 記載の本移転終了期限 ( 以下単に「本移転終了期限」という。 ) までに本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者グループは当該未完了部分についての本移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの入居者移転支援業務費は減額されないものとする。

2 事業者グループが不可抗力事由、法令変更事由等、事業者グループの責めに帰すことのできない事由 ( 入居者の事由による場合を除く ) 又は又は次の ( 1 ) 乃至 ( 3 ) のいずれかに該当することにより本移転終了期限を遵守できないと判断した場合は、すみやかに府に報告し、府と事業者グループは本移転終了期限の変更について協議する。

- ( 1 ) 建替住宅を設置すること自体に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の本移転終了期限を遵守できないと認められる場合
- ( 2 ) 府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の本移転終了期限を遵守できないと認められる場合
- ( 3 ) 本件事業のために必要な工事進入路確保に関する近隣住民等の行う要望活動又は裁判等が生じ、合理的に求められる近隣対策を尽くしても本項の本移転終了期限を遵守できないと認められる場合



- 3 前項において、府と事業者グループの間において協議が調わない場合、府が合理的な本移転終了期限を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。
- 4 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本移転終了期限を変更した場合、本移転終了期限経過後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、事業者グループは当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

(本移転終了期限の変更による費用等の負担)

- 第50条 府は、前条第3項に基づき本移転終了期限を変更した場合、当該期限変更に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。ただし、用地活用業務に関する増加費用又は損害は事業者グループが負担するものとする。
- 2 事業者グループが、前条第1項に示す理由により、業務の履行を一部行わなかった場合においても、入居者移転支援業務費用の減額は行わない。
  - 3 事業者グループが、前条第1項により、業務の履行を一部行わなかった場合において、本移転を行わなかった本移転者の本移転料及びその調達に係る金利は実費費用として府に請求することはできない。

(入居者移転支援業務の中止)

- 第51条 府は、必要があると認める場合、その理由を事業者グループに通知した上で、建替住宅の入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。
- 2 府は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。
  - 3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、入居者移転支援業務の再開を行うように府に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

- 第52条 府は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者グループの責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者グループが入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的費用を負担する。また、府は、その他事業者グループに損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

## 第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

- 第53条 事業者グループは、別紙5記載のそれぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日までに、府から完工確認書の交付を受けたうえ、府に対し、建替住宅の所有権を移転し、引渡すものとする。

(府営住宅整備に係る対価の支払い)

第54条 府は、府営住宅整備に係る対価は、次の合計額とする。

(1) 府営住宅整備費 第一期整備施設 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

第二期整備施設 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定します】

(2) 入居者移転支援業務費 金 円(消費税、地方消費税 相当額を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定します】

(3) 入居者移転支援実費 金 円(消費税、地方消費税 相当額を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定しますが、第45条(入居者移転支援実費請求手続き)により変更します。】

2 府は前項第1号の第一期整備施設整備費および第二期整備施設整備費を、別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日を基準とし、別紙6記載の物価変動率で調整して、事業者グループから府の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者グループに支払うものとする。ただし、第55条により部分払をした費用を除く。

3 府は前項第1号の第一期整備施設整備費および第二期整備施設整備費を、第55条により部分払をした場合は、別紙6記載の物価変動率による調整は、毎年度の部分払い請求基準日(毎年度末日とする。)及び別紙5記載の第一期整備施設及び第二期整備施設の所有権移転・引渡し日を基準とし、別紙6記載の物価変動率で調整した額を考慮した額を支払う。

4 事業者グループは第1項第2号及び第3号の入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費につき、本移転完了後、入居者移転支援業務費については府の定める様式で、入居者移転支援実費については別紙12及び別紙13に定める方法で、府に収支報告を行う。ただし、第55条により部分払をする場合は、第55条に従う。

5 府は、収支報告を受けて、第1項3号に定める入居者移転支援実費の契約変更手続きを行い、契約変更手続きの終了後事業者グループに請求書の提出を依頼する。

6 事業者グループは、入居者移転支援実費について、第45条による請求手続きを行なう。

7 府は請求書の提出を受けた日から30日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を事業者グループに支払うものとする。ただし、入居者移転支援実費については、第55条により部分払をした費用を除く。

8 第2項、第7項の支払いは、代表企業の指定する口座(1口座とする)に振り込んで支払うものとする。

(部分払)

第55条 事業者グループは、事業の完了前に、府営住宅整備に係る対価のうち次の費用について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。この請求は、平成23年

度末、平成24年度末、平成25年度末とする。

(1) 府営住宅整備費のうち、請求する年度末において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額

(2) 入居者移転支援実費(仮移転料、仲介手数料、府負担家賃、保証金物件における敷き引き及びそれら費用の調達に係る金利)のうち、請求する年度末において事業者グループが支出済の額。なお、本移転料、敷金物件、UR住宅または公社住宅における府が定める退去後補修費、第47条(仮移転者の賃貸借契約違反等)第3項の控除額、第47条(仮移転者の賃貸借契約違反等)第8項の損害、及び第6章第48条(賃貸借契約期間の変更)第4項の返還を受けられない敷き引き後の保証金又は敷金については、本移転終了後のみの支払いとする。

2 事業者グループは、府営住宅整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を府に請求しなければならない。

3 府は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、事業者グループの立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を事業者グループに通知しなければならない。この場合において、府は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、府は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者グループの負担とする。

5 事業者グループは、入居者移転支援実費について部分払を請求しようとするときは、別紙12及び別紙13に定める方法で、府に収支報告を行い、府の確認を受けなければならない。

6 事業者グループは、第3項及び第5項の規定による府の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、府は、当該請求を受けた日から30日以内に部分払金を支払わなければならない。

7 第6項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、第1項中「府営住宅整備に係る対価」とあるのは「府営住宅整備に係る対価から既に部分払の対象となった府営住宅整備に係る対価を控除した額」とする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第56条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における府営住宅整備に係る対価の支払の限度額は、次のとおりとする。

平成23年度 金 円

平成24年度 金 円

平成25年度 金 円

2 府は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額を変更することができる。

【上記の額は、落札者決定後、協議して定める。】

(遅延損害金)

第57条 第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し、府の事由又は入居者の事由により別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、府は、事業者グループに対して当該遅延に伴い事業者グループが負担した合理的な増加費用（事業者グループ又は構成企業が公社又は都市再生機構等との間で締結した賃貸借契約に基づき支払うべき損害金等を含むがこれに限らない。）に相当する額を、第54条（府営住宅整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

2 第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し、事業者グループの事由により別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者グループは府に対して、第一期整備施設および第二期整備施設の施設整備費（本項及び次項では、第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し完了前は、第一期整備施設に関する府営住宅整備費をいい、第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二期整備施設に関する府営住宅整備費をいう。）につき遅延日数に応じて大阪府財務規則第71条第2項に定める割合（現行年利5%であり、改定がなされた場合には改定後の割合）で計算した約定遅延損害金及び府に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3 不可抗力、事業者グループの責めに帰すことのできない事由により第一期整備施設および第二期整備施設の府への所有権移転・引渡し、別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い事業者グループが負担した増加費用又は被った損害については、事業者グループは第一期整備施設および第二期整備施設の整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については府が負担する。

4 第29条第2項（1）乃至（3）のいずれかに該当することにより第一期整備施設および第二期整備施設の府への所有権移転・引渡し、別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い事業者グループが負担した増加費用又は被った損害については、府が負担する。ただし、用地活用業務に関する費用又は損害については事業者グループが負担するものとする。

（瑕疵担保責任）

第58条 府は、別紙5記載の第一期整備施設および第二期整備施設の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし枯木の瑕疵については、1年以内）に第一期整備施設および第二期整備施設に瑕疵が発見された場合、事業者グループに対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、第一期整備施設および第二期整備施設の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

## 第 8 章 不可抗力等及び法令変更

(不可抗力等)

第 59 条 府又は事業者グループは、本契約の締結日後に不可抗力又は第 30 条(工事の中止)第 4 項(1)乃至(3)のいずれかに該当すること(以下本章において「不可抗力等」という。)により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知(以下本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が不可抗力等により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知(以下本条において「履行不能確認通知」という。)するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた府又は事業者グループは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力等により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力等による損害等)

第 60 条 府及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力等に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙 5 記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日、府営住宅整備に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち府営住宅整備業務に関し、事業者グループに生じた合理的な追加費用又は損害(以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。)については、事業者グループは、損害等のうち、第一期整備施設および第二期整備施設の整備費(本項では第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し完了前は、第一期整備施設に関する府営住宅整備費をいい、第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二期整備施設に関する府営住宅整備費をいう。)の 1% に至る金額までを負担し、これを超える金額については府が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうちそれぞれの府営住宅整備費の 1% を超える部分は府の負担部分から控除する。

3 本契約の締結後、第 30 条(工事の中止)第 4 項(1)乃至(3)のいずれかに該当することにより、本事業のうち府営住宅整備業務に関し、事業者グループに生じた合理的な追加費用又は損害については、府が負担する。

4 本契約の締結後、不可抗力事由等により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、府、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は府が負担する。

(不可抗力等による解除)

第 61 条 本契約の締結後、不可抗力等により府営住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

- 2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、府は、事業者グループがすでに履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、府と事業者グループとが協議して定める。
- 3 第1項により本契約が解除される場合において、第一期整備施設について第53条 による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、第一期整備施設に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、府は、第54条 の定めに従い、第一期整備施設にかかる府営住宅整備費を支払うものとする。
- 4 第1項により本契約が解除される場合において、府営住宅整備業務で第53条 による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、府は、事業者グループがすでに履行した府営住宅整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅の出来形（なお本契約において、建替住宅に搬入未了の物は出来形とは認めないものとする。）に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）から第55条 により部分払をした費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第82条 （契約解除に伴う損害賠償）の定めによるものとする。ただし、事業者グループが不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、府は当該保険金額を控除した金額を事業者グループに支払えば足りるものとする。
- 5 第1項により本契約が解除される場合、用地活用業務については次のとおりとする。
  - (1) 用地活用業務については継続履行が可能な場合には、第1項による解除の効果は用地活用業務には及ばず、本契約は用地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。
  - (2) 用地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第1項による解除の効果は用地活用業務にも及び、本契約は終了する。
- 6 府から用地活用企業への活用用地の引渡しが不可抗力等により履行不能となった場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、用地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、府又は事業者グループに生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。
- 7 活用用地の府から用地活用企業への引渡し後、民間施設等の整備が不可抗力等により履行不能となった場合、当該履行不能による危険は事業者グループが負担するものとし、本契約を解除することはできない。

（法令変更）

第62条 府又は事業者グループは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

- 2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた府又は事業者グループは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(法令変更による追加費用)

第63条 府及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日、府営住宅整備に係る対価等につき、本契約の変更を行う。

- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち府営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合は府が、それ以外の法令の変更の場合は事業者グループが追加費用を負担しなければならない。

(法令変更による協議解除)

第64条 本契約の締結後に行われた法令変更により、府営住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第61条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。

- 3 法令変更により用地活用業務の継続が不能となった場合については、第61条（不可抗力による解除）第6項及び第7項を準用する。

## 第9章 活用用地の所有権移転等

(売買)

第65条 府は用地活用企業に対し、次条の活用用地の対価をもって活用用地を用地活用企業に譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。(以下、この売買を「本件売買」という。)但し、本件売買は活用用地を売却する年度に開催する財産評価審査会での活用用地の評価額が第66条第1項により定める活用用地の対価を下回ることを条件とし、当該解除条件に該当する場合の本件売買の処理は、第66条第4項乃至同第7項の定めに従うものとする。

- 2 次条の活用用地の対価納入を受けた場合、府は別紙5記載の活用用地の所有権移転・引渡し期限までに、活用用地を事業者グループの指定により用地活用企業に現状有姿にて引渡すものとする。

(活用用地の対価)

第66条 本件売買における活用用地の対価を金 円とし、活用面積  $m^2$ とする。なお、分筆後の登記簿上の地積による活用用地の面積が事業者グループ提案書に記載の面積と異なる場合、活用用地の対価 円を、面積  $m^2$ で除して得られた  $1 m^2$ あたりの単価に活用用地の登

記簿上の地積を乗じて得られる全額を活用用地の対価とする。また、提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があった場合、別紙 6 に基づいて活用用地の対価の変更を行う。

- 2 事業者グループは連帯して、府に対し、本契約の効力発生時まで、前項に規定した対価の 5 % 以上に相当する金員を、契約保証金として府の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。
- 3 事業者グループは連帯して、府に対し、第 1 項に規定した対価から前項で支払った契約保証金を控除した額を別紙 5 記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までに、府の発行する納入通知書により、一括して府の指定する金融機関の口座に振り込んで納付するものとする。前項の契約保証金は対価の一部に充当するものとする。
- 4 第 1 項にかかわらず、活用用地を売却する年度に開催する財産評価審査会での活用用地の評価額が本条第 1 項により定まる活用用地の対価を上回った場合は、府と事業者グループとは、活用用地について財産評価審査会での評価額での売買の可否を協議することとする。
- 5 府と事業者グループとの協議が整った場合は、第 1 項の定めにかかわらず府は活用用地を用地活用企業に財産評価審査会での評価額で譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。
- 6 府と事業者グループとが第 4 項の協議開始後 3 ヶ月を経過しても協議が整わない場合は、当該 3 ヶ月を経過した日をもって本契約のうち本件売買にかかわる第 9 章の各条項に限り当然に効力を失うものとする。この場合、府及び事業者グループともに当該効力の失効に伴う費用、違約金又は損害金等を相手方当事者に請求しないものとする。
- 7 府は、前項に基づき本件売買にかかわる第 9 章の各条項の効力を失った場合、速やかに事業者グループの指定する口座に、本条第 2 項の定めにより事業者グループの納付した額と同額の契約保証金の返還を行うものとする。

#### (所有権の移転)

第 6 7 条 活用用地の所有権は、事業者グループが前条の規定に従って活用用地の対価を納付したときに、用地活用企業に移転するものとする。

#### (所有権の移転登記)

第 6 8 条 府は、前条の規定により活用用地の所有権が移転した後、当日付けで、事業者グループの費用で、その所有権移転の登記及び第 7 3 条 (買戻し特約) に規定する買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、事業者グループはこれに必要な書類等をあらかじめ府に提出するものとする。

#### (瑕疵担保責任)

第 6 9 条 用地活用企業は、本契約締結後において、活用用地に瑕疵のあることを発見した場合、府に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、府は合理的な範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担するものとする。

- 2 前項の場合において、埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害又は追加費用を負担しない。



(活用用地の整備等)

第70条 事業者グループは、活用用地を本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また商品企画の変更により修正する場合は、府と事業者グループで協議する。

- 2 事業者グループは、活用用地に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照障害等に関し、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。
- 3 用地活用企業は、民間施設等の完成までは、活用用地につき地上権、質権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、民間施設等の完成前においても、府が完成されると認めた場合は、府の承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことができる。
- 4 用地活用企業は、第73条（買戻し特約）第4項の買戻し特約の解除前に、活用用地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、府の承諾を得なければならない。
- 5 事業者グループは、本条各項に違反した場合、府に対し、第66条（活用用地の対価）第1項に定める活用用地の対価の20%を違約金として支払わなければならない。

(指定用途の変更)

第71条 事業者グループは、民間施設等の完成前に、活用用地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第1項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め府の書面による承諾を得なければならない。

(実地調査等)

第72条 府は、事業者グループの第70条（活用用地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、活用用地についての所有権移転登記をした日から民間施設等の完成までの間、随時に実地調査を行うことができる。

- 2 事業者グループは、府が必要と認めて請求したときは、その所有、利用等の事実を証する資料を添えて活用用地の利用状況を府に報告しなければならない。
- 3 事業者グループは、正当な理由なく、第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(買戻し特約)

第73条 府は、事業者グループが第79条（府による契約解除）第1項又は第2項に定める事由のいずれかに該当する場合には、府は同条に基づいて本契約を解除して活用用地を用地活用企業から第66条（活用用地の対価）第1項に定める活用用地の対価をもって買戻すことができるものとする。この場合、事業者グループは、活用用地を府による引渡し時の原状に回復して府に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者グループは、府に対し、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ものとする。

- 2 前項の場合、府は、予め第66条（活用用地の対価）第1項に定める活用用地の対価から

第70条（活用用地の整備等）第5項に定める違約金及び第74条（損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができる。

3 府と用地活用企業は、所有権移転登記と同時に、活用用地について、本条に規定する府の買戻しの特約の設定登記を行う。なお、買戻し期間は府から用地活用企業への所有権移転登記をした日から5年間とする。

4 府は、民間施設等の完成後、前項の買戻しの特約の抹消登記をするものとする。ただし、民間施設等の完成前においても、用地活用企業から抹消登記手続きの要請があり、かつ府が完成されると認められた場合は、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記をするものとする。

5 前2項の登記手続きに要する費用は事業者グループの負担とする。

（損害賠償）

第74条 府が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合、事業者グループが府に損害を与えたときは、第70条（活用用地の整備等）第5項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、府が被った損害から第70条（活用用地の整備等）第5項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

2 事業者グループは、府が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第79条（府による契約解除）の規定に従って活用用地についての所有権移転契約部分について解除をしたときは、第65条（売買）の規定に従って用地活用企業が活用用地の所有権移転・引渡し日から前条第1項に規定する義務を完全に履行して活用用地を府に返還する日までの期間に応じて活用用地の対価に年利7.4%の割合により計算（1年を365日として日割り計算）した使用料相当額を損害金として府に支払わなければならない。

（公租公課）

第75条 活用用地に対する公租公課については、所有権移転後は、用地活用企業において一切を負担するものとする。

（変更等承諾手続）

第76条 用地活用企業は、本契約の定めるところにより府の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、府に申請し、府の承諾を得なければならない。

2 前項の規定による用地活用企業の申請に対する府の承諾は、書面によるものとする。

## 第10章 事業期間及び契約の終了

（事業期間）

第77条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、第二期整備施設の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、建替住宅への本移転が終了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、第73条（買戻し特約）第4項に従って活用用地に設定された買戻しの特

約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

(府による任意解除)

第78条 府は、事業者グループに対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の一部又は全部を解除することができる。

(府による契約解除)

第79条 府は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、第一期府営住宅整備業務、第二期府営住宅整備業務又は用地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第82条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。

(1) その責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。

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

(3) その責めに帰すべき事由により、建替住宅の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。

(4) その他、入札説明書に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。

2 府は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、第一期府営住宅整備業務、第二期府営住宅整備業務又は用地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第82条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。

(1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行っても、当該遅延について府が満足すべき合理的な説明がなされないとき。

(2) 府の承諾なく、府営住宅整備用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は府営住宅整備用地の形質を変更したとき。

(3) 事業者グループが第70条(活用用地の整備等)の規定に違反したとき。

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

3 府は、本事業を落札した事業者グループの構成企業が、本契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合、本契約を解除することができる。ただし、第一期府営住宅整備業務、第二期府営住宅整備業務又は用地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第82条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。

- ( 1 ) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。)第 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
  - ( 2 ) 独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項(同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。)、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令(以下「排除措置命令」という。)を受けたとき。
  - ( 3 ) 独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項(同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を受けたとき。
  - ( 4 ) 刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 96 条の 3 若しくは同法第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項第 1 号若しくは同条第 2 項(ただし、同条第 1 項第 1 号に係るものに限る。)の規定による罪の容疑により刑事訴訟法(昭和 23 年法律第 131 号)第 247 条の規定に基づく公訴を提起されたとき(乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。)
  - ( 5 ) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると認められたとき。
- 4 府は、事業者グループの構成企業が、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合、本件契約を解除することができる。ただし、第一期府営住宅整備業務、第二期府営住宅整備業務又は用地活用業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする(この場合でも第 8 2 条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。
- ( 1 ) 役員等(事業者グループの役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下、本条において同じ。)が集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うことを助長するおそれがある組織(以下「暴力」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。
  - ( 2 ) 暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
  - ( 3 ) 役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団関係者を使用したと認められるとき。
  - ( 4 ) 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
  - ( 5 ) 役員等が暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
  - ( 6 ) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第 1 号から第 5 号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に府に提出されていた建替住宅の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して府の要求に基づき作成された一切の書類について、府は、府の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者グループは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者グループないしは事業者グループの構成企

業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、府が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用するができるようにしなければならない。

- 6 府は、事業者グループに本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により府が府営住宅整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、府は遡及的に府営住宅整備に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費についてはこの限りではない。
- 8 本条により府営住宅整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、事業者グループはその費用と責任において、原則として、速やかに府営住宅整備用地を府による引渡し時の原状に回復して府に返還しなければならない。また併せて事業者グループは府に対して解除の対象となった業務について既に府から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに府に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、府が解除後、建設中の建替住宅の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項の府が譲り受けを求めた場合には、事業者グループは、当該出来形を現状のまま、府に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、府は、その出来形に相当する金額から第55条により部分払をした費用を除いた額を事業者グループに対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は府に移転するものとする。当該支払方法については、事業者グループと協議の上、府が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 12 前項の場合、事業者グループは、府に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、府は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。
- 13 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第21条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について府の指示に従わなければならない。
- 14 前項の場合において、事業者グループが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき府の指示に従わないときは、府は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者グループは、府の処置について異議を申し立てることができず、また、府の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者グループによる契約解除）

第80条 事業者グループは、府が府の責めに帰すべき事由により本契約に基づく府の債務を履行しない場合で、かつ、府が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者グループは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、活用用地の所有権移転に関する部分については、活用用地の対価の支払後においては解除することはできない。

(契約解除に際しての措置)

第81条 第78条 (府による任意解除)又は第80条 (事業者グループによる契約解除)の規定に基づき契約が解除された場合、府は、事業者グループがすでに履行した債務に相当する対価(出来形に相当する分を含む)を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループは府に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合、建設中の建替住宅の出来形の所有権は府に移転するものとする。

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

4 事業者グループは、第78条 (府による任意解除)又は第80条 (事業者グループによる契約解除)の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件(第21条 (第三者の使用)の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。)があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

5 事由のいかんを問わず、本契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終期より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が賃貸人でない場合には、府は当該賃貸借契約(その概要は別紙15「賃貸借契約書(構成企業が賃貸人ではない場合)」のとおり)における事業者グループの地位を直ちに承継するものとする。この場合、府は事業者グループに対し、当該賃貸借契約に基づいて事業者グループが賃貸人に支払い済みの保証金又は敷金相当額を支払って、当該保証金返還金又は敷金の賃貸人に対する返還請求権を承継するものとし、事業者グループは賃貸人に対して、事業者グループの賃貸人に対する請求権が府に移転したことを通知するものとする。

6 本契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終期より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が賃貸人である場合には、賃貸人たる構成企業、府及び仮移転者は以後の賃貸借契約について、別紙16「賃貸借契約書(構成企業が賃貸人の場合)」に定めるところによるものとする。

7 本契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終期より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が公社住宅又はUR住宅を転貸借している場合には、府は当該賃貸借契約(その概要は別紙17「公社賃貸借契約書(大阪府住宅供給公社と事業者グループ)」別紙18「公社賃貸借契約書(事業者グループと仮移転者)」別紙19「UR賃貸借契約書(都市再生機構と事業者グループ)」別紙20「UR賃貸借契約書(事業者グループと仮移転者)」の

とおり)における事業者グループの地位を直ちに承継するものとする。この場合、事業者グループは大阪府住宅供給公社、都市再生機構、仮移転者に対して、事業者グループの地位を府が承継したことを通知するものとする。

(契約解除に伴う損害賠償)

第82条 事業者グループは、第79条(府による契約解除)の規定に基づき本契約が解除された場合、府営住宅整備費(ただし、第一期整備施設の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二期整備施設に関する府営住宅整備費をいう。)の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、府が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、府は、かかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。

2 第79条(府による契約解除)による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は府の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。

3 第78条(府による任意解除)又は第80条(事業者グループによる契約解除)による契約の解除の場合は、府は事業者グループが被った損害について、合理的な範囲で負担する。

## 第11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第83条 事業者グループは、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を府に提出しなければならない。

(1) 契約保証金を納付すること。

(2) 契約保証金に代わる担保となる府が認めた有価証券等を提供すること。

(3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は府が确实と認める金融機関等の保証を付すこと。

(4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。

(5) 府を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。

(6) 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第82条(契約解除に伴う損害賠償)第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を府のために設定し、保険証券及び質権設定証書を府に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第4項において「保証の額」という。)は、府営住宅整備に係る対価の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の第二期整備施設の所有権移転までとする。

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

当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号、第5号又は第6号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

- 4 府営住宅整備に係る対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の府営住宅整備に係る対価の10%に達するまでは、府は、保証の額の増額を請求することができ、事業者グループは、保証の額の減額を請求することができる。

## 第12章 雑則

### (協議)

- 第84条 府及び事業者グループは、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

### (特許権等の使用)

- 第85条 事業者グループは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が府の指示による場合で、かつ、事業者グループが当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため府に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

### (契約上の地位の譲渡)

- 第86条 府及び事業者グループは、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

### (延滞利息)

- 第87条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、大阪府財務規則第71条第2項に定める割合（現行年利5%であり、改定がなされた場合には改定後の割合）で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

### (秘密保持)

- 第88条 府及び事業者グループは、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者への漏洩、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

- 2 府及び事業者グループは、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにならなければならない。

### (個人情報の取扱)



第89条 事業者グループは、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、大阪府個人情報保護条例及び別紙14「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第90条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。係る書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

2 本契約の履行に関して、府及び事業者グループ間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。

4 本契約の履行に関して、府及び事業者グループ間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第91条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第92条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、府及び事業者グループは、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第93条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、府及び事業者グループが誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙 1 事業者グループ提案書

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	22
提案書（事業提案）表紙	23
全体計画に関する提案書	
府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携	24
地域の景観形成への寄与・環境への配慮に関する提案	25
工事期間中の近隣への配慮に関する提案	26
建替住宅に関する提案書	
建替住宅の施設の配置・動線計画に関する提案	27
建替住宅の施設の安全性に関する提案	28
建替住宅の緑地等確保に関する提案	29
建替住宅の管理面への配慮に関する提案	30
活用用地に関する提案書	
活用用地の施設用途に関する提案	31
活用用地のまちづくりへの寄与に関する提案	32
活用用地の緑地等確保に関する提案	33
事業実施体制に関する提案書	
事業実施体制に関する提案	34
資金調達計画	35
入居者移転支援業務に関する提案	36
総合評価に関する提案書	
総合評価に関する提案	37
その他	
建築計画概要書	38
建替住宅面積表	39
公営住宅等整備基準適合チェックリスト	40
事業工程表とその解説	41
事業提案書の概要（公表用）	
事業提案書の概要（公表用）表紙	42
事業提案書の概要（公表用）その1	43
事業提案書の概要（公表用）その2	44
設計図書	45
コンセプト図	45-1
土地利用計画図	45-2
全体配置図	45-3

断面図（敷地全体）	45-4
立面図（敷地全体）	45-5
防災計画図	45-6
排水系統図	45-7
日影図	45-8
工事計画図（各段階を明示）	45-9
外観透視図（鳥瞰）	45-10
外観透視図（目線）	45-11
建替住宅基準階平面図	45-12
建替住宅断面図	45-13
建替住宅立面図	45-14
建替住宅住戸タイプ配置図	45-15
建替住宅仕上表	45-16
民間施設等各階平面図	45-17
民間施設等断面図	45-18
民間施設等立面図	45-19

## 別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

### (1) 事業計画に関すること

- ・ 建替住宅及び民間施設等の整備に関する事業計画の策定

### (2) 府営住宅整備業務に関すること

以下の業務を行う

- ・ 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- ・ 設計（基本設計、実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・ 既存住宅の解体・撤去工事
- ・ 建替住宅の建設工事（付帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む）
- ・ 工事監理
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 事後調査（周辺家屋調査等）
- ・ 事後対策（周辺家屋対策、電波障害対策工事等）
- ・ 建替住宅の府への引渡し及び所有権の移転
- ・ 市道等公共施設の移管に必要な書類作成及び必要な調査
- ・ 大阪府有地と堺市有地の確定及び地籍更正や分筆登記、所有権移転登記など登記事務に必要な測量調査及び書類作成等
- ・ 地元説明等近隣対策
- ・ 地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援
- ・ 会計実地検査の支援
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 入居者移転支援業務に関すること

仮移転支援業務

- ・ 仮移転説明会の実施支援業務
- ・ 仮移転に関する希望確認業務
- ・ 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務
- ・ 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務
- ・ 仮移転先の補修業務
- ・ 引越し調整業務
- ・ 仮移転料の支払い業務

賃貸借契約等に関する業務

- ・ 賃貸借契約の締結業務

- ・ 仮移転者名簿の作成業務
- ・ 保証金又は敷金支払い業務（民間借家）
- ・ 仮移転期間中の業務
- ・ 仮移転期間終了時の業務

本移転支援業務

- ・ 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務
- ・ 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務
- ・ 入居手続き及び本移転確認業務
- ・ 引越し調整業務

退去者支援業務

府が国へ申請する地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援

会計実地検査の支援

業務報告

その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（４）用地活用業務に関すること

- ・ 活用用地の府からの取得
- ・ 民間施設等の整備業務
- ・ 市道等公共施設の移管に必要な書類作成及び必要な調査
- ・ 大阪府有地と堺市有地の確定及び地籍更正や分筆登記、所有権移転登記など登記事務に必要な測量調査及び書類作成等

### 別紙 3 事業用地

所在地 : 大阪府北区堺南長尾町 3 丁 1・4 丁 1  
用途地域等 : 第 1 種中高層住居専用地域、  
第 2 種高度地区 (隣地 : 10m + 0.6a)、法 22 条地域  
建ぺい率 : 60%  
容積率 : 200%  
敷地面積 : 約 3.6ha(開発区域は約 3.9ha)  
その他 : 日影規制 (測定面 4m、4 時間 / 2.5 時間)

第一期府営住宅整備用地の範囲、第二期府営住宅整備用地、活用用地の範囲は提案により記載する。(図示及び面積)

#### 別紙 4 建替住宅の付帯施設等

##### 【事業者提案に応じて、具体的に特定】

- ・ 駐車場
- ・ 自転車置場（屋根付）
- ・ 集会所
- ・ 巡回管理員室
- ・ ゴミ置場
- ・ 児童遊園
- ・ 緑地

##### 第一期整備施設【事業者提案に応じて、具体的に特定】

- ・ 堺南長尾住宅
- ・ 集会所
- ・ 巡回管理員室
- ・ 駐車場（ 台）
- ・ 駐輪場（ 台）
- ・ ゴミ置き場

##### 第二期整備施設【事業者提案に応じて、具体的に特定】

- ・ 児童遊園
- ・ 緑地
- ・ 駐車場（ 台）
- ・ 駐輪場（ 台）

## 別紙 5 事業日程

- ・特定事業契約の仮契約の締結 平成 22 年 3 月 日
- ・仮移転説明会開催日 平成 年 月(第一期解体撤去着手日の7ヶ月前程度とし、事業者の仮移転支援業務期間の提案に基づき府で設定する。)
- ・仮移転支援業務期間 平成 年 月 日~平成 年 月 日(第一期解体撤去着手日の6ヶ月前からとし、着手日は提案により決定する。なお、6ヶ月の期間は変更はできない。)
- ・第一期工事期間 平成 年 月 日~平成 年 月 日
- ・活用用地の所有権移転・引渡し期限 平成 年 月 日(提案により第二期解体撤去後の場合もある)
- ・第一期整備施設の所有権移転・引渡し日 平成 25 年 4 月末日(期限であり事業者グループ提案により変更となるが、日付は末日とする。)
- ・建替住宅への本移転可能日 平成 25 年 5 月 1 日(事業者グループ提案により変更となるが、各月 1 日に設定する。なお、1 月と 4 月は不可とする。)
- ・本移転者の本移転終了期限 平成 25 年 6 月 30 日(建替住宅の本移転可能日の2ヶ月後)(期限であり事業者グループ提案により変更となる。)
- ・第二期工事期間 平成 年 月 日~平成 年 月 日
- ・第二期整備施設の所有権移転・引渡し日 平成 26 年 9 月末日(期限であり事業者グループ提案により変更となる。)



## 別紙6 物価変動率による調整

### 1. 府営住宅整備費

#### 対象となる価格

府営住宅の整備費（いずれも消費税相当額を除く）

ただし、物価変動率\*1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。（小数点第4位を四捨五入とする。）

\*1：物価変動率 =  $\frac{\text{出来高検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター} - \text{平成21年5月から平成21年8月の建設工事費デフレーターの平均値}}{\text{平成21年5月から平成21年8月の建設工事費デフレーターの平均値}}$

=  $\frac{\text{出来高検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター} - \text{平成21年5月から平成21年8月の建設工事費デフレーターの平均値}}{\text{平成21年5月から平成21年8月の建設工事費デフレーターの平均値}}$

\*2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

#### 計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

出来高検査終了時の整備費等 = (提案価格) × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < -0.015 のとき

出来高検査終了時の整備費等 = (提案価格) × (1 + (物価変動率) + 0.015)

#### その他

府営住宅整備費については、特別な要因により建設期間内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、施設整備費が不相当となったときは、上記、その他、改定の申し入れをして協議することとする。

### 2. 活用用地の対価

対象となる価格：活用用地の対価

- 活用用地の売却の時期は提案により決定するため、第一期解体撤去後ただちに活用用地を取得する提案以外の場合は、「活用用地の対価」については、提案時点の最新の路線価（路線価については「提案された活用用地の接する路線のうち、最も高い路線のものを採用」とする。なお、平成21年時点の路線価は 千円/m<sup>2</sup>であり、位置は とする。。（提案に基づき記載する。））と売却時点の最新の路線価の変動率から3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を反映して変更することとする。ただし、売却時の最新路線価が提案時の最新路線価から3%以内の変動である場合には上記の変更は行わない。また、3%を超える変動の場合は3%を超える変動の部分についてのみ変更することとし、以下の計算式とする。

#### 計算式

路線価変動率 > 0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{活用用地の提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) - 0.03)$$

路線価変動率 < -0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{活用用地の提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) + 0.03)$$

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価とし、小数点第4位を四捨五入とする。

#### 例) 計算式の例

売却時の最新路線価 : 190 千円 / m<sup>2</sup>

提案時の最新路線価 : 180 千円 / m<sup>2</sup>

路線価変動率 = (190 - 180) / 180 = 0.05555...、

小数点第4位を四捨五入することにより、路線価変動率は 0.056

活用用地の対価 = 活用用地の提案価格 × (1 + 0.056 - 0.03) = 活用用地の提案価格 × 1.026

## 別紙 7 事業者グループが基本設計完了時に府に対し提出する設計図書

表紙  
目次  
付近見取図  
都市計画図  
土地利用現況図  
地区条件図  
基本構想図  
配置計画図  
日影図  
造成計画図  
断面図  
排水計画図  
給水計画図  
ガス供給計画図  
電気・電話設備計画図  
仮設図  
被緑計画図  
住居表示図  
鳥瞰パース図  
工事費仕分け図

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

提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

## 別紙 8 事業者グループが実施設計完了時に府に対し提出する設計図書

### 建築主体工事

表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
平面図  
立面図  
断面図  
仕上表  
建具表  
各伏図  
矩計図  
各詳細図  
展開図  
構造図  
面積表  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
構造計画書  
数量計算書  
確認通知書  
許可、認定、承認書  
打合わせ記録書

### 電気設備工事

表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
配線図  
平面図  
詳細図  
器具リスト

分電盤リスト  
姿図  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合わせ記録書

#### 機械設備工事

表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
器具リスト  
姿図  
配管図  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合わせ記録書

#### エレベーター工事

表紙  
図面リスト  
附近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
器具リスト  
姿図  
配管図  
積算書（拾い出し表、見積書含む）  
積算内訳明細書  
計算書

## 打合わせ記録書

### < 杭工事 >

表紙

図面リスト

附近見取図

配置図

特記仕様書

平面図

杭伏図

土質柱状図

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

計算書

打合わせ記録書

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

提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

## 別紙 9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、事業者グループの提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、事業者グループで必要と判断するものに加入することとする。

(1)建設工事保険、組立保険又は土木工事保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)ただし、建設工事保険...建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする(一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。)

組立保険 ...建物の付帯設備(電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他を含む。)又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。)

土木工事保険...土木工事を主体とする工事を対象とする(一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。)

保険契約者：事業者グループ又は請負人等

被保険者：事業者グループ、請負人等、府を含む

保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事

保険の期間：工事期間

保険金額：工事完成価額(消費税を含む。)とする。

補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2)第三者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

保険契約者：事業者グループ又は請負人等

被保険者：事業者グループ、請負人等、府を含む

保険の期間：工事期間

保険金額：対人1億円/1名以上かつ10億円/1事故以上、対物1億円/1事故以上とする。

免責金額：5万円/1事故以下とする。

付記事項：

- 1) 事業者グループ又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく府に提示する。
- 2) 事業者グループ又は工事請負人等は、府の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者グループ又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 10 完工時の確認事項

(事業契約(仮契約)締結時までに協議の上定める。)



## 別紙 1 1 竣工図書

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

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グループとの協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

別紙 1 2 入居者移転支援実費の支払（金利分除く）

府は入居者移転支援実費を事業者グループの収支報告に従い支払う。

事業者グループは、事業終了時に以下の証拠書類を府に提出し、入居者移転支援実費とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。

なお、入居者移転支援実費の積算に際しては、別添エクセル表を用いること。

入居者移転支援実費 1

対象となる入居者移転支援実費	必要書類	発行者	請求時期	備考
第 4 5 条第 1 項に定める仲介手数料	仲介手数料請求書	仲介業者	年度払い可	
	仲介手数料領収書	仲介業者		
第 4 5 条第 1 項に定める仮移転料	仮移転料請求書	仮移転者	年度払い可	
	仮移転料振込明細書 若しくは仮移転料領収書	仮移転者の指定する金融機関若しくは仮移転者		
第 4 5 条第 1 項に定める本移転料	本移転料請求書	本移転者	本移転終了時	
	本移転料振込明細書	本移転者の指定する金融機関		
第 4 5 条第 1 項に定める府負担家賃	府負担家賃領収書（民間借家の場合）	賃貸人	年度払い可	
	家賃領収書（公社住宅又はUR住宅の場合）又は振込明細書	賃貸人若しくは賃貸人（公社又は都市再生機構）の指定する金融機関		
	仮移転者負担家賃振込明細書又は領収書の写し（公社住宅又はUR住宅の場合）	事業者グループ若しくは事業者グループの指定する金融機関		
第 4 5 条第 1 項に定める保証金の敷き引き（「保証金請求書金額」 - 「保証金返還証明書金額」）	保証金請求書	賃貸人	本移転終了時	賃貸借契約書でも代用可
	保証金領収書	賃貸人		
	保証金返還証明書	賃貸人		
第 4 5 条第 1 項に定める府が定める退去後補修費	退去後補修費請求書	賃貸人	本移転終了時	
	退去後補修費領収書	賃貸人		
第 4 7 条第 3 項に定める保証金返還金又は敷金からの控除額	保証金又は敷金返還証明書	賃貸人	本移転終了時	
第 4 7 条第 8 項に定める損害金	家賃領収書（公社住宅又はUR住宅の場合）又は振込明細書	賃貸人	本移転終了時	

	仮移転者へ損害賠償請求を行なったことを証明する書類	賃貸人		
第48条第4項に定める返還を受けられない保証金返還金又は敷金	保証金又は敷金請求書	賃貸人	本移転終了時	賃貸借契約書でも代用可
	保証金又は敷金領収書	賃貸人		

#### 入居者移転支援実費 2

対象となる入居者移転支援実費相当額	必要書類	発行者	請求時期	備考
第45条第2項第1号に定める仲介手数料相当額	賃貸借契約書	-	年度払い可	事業者グループが仲介を行った場合
第45条第2項第2号に定める府負担家賃相当額	賃貸借契約書	-	年度払い可	事業者グループが賃貸人の場合
第45条第2項第3号に定める敷き引き相当額	賃貸借契約書	-	本移転終了時	事業者グループが賃借人の場合
第45条第2項第5号に定める府が定める退去後補修費相当額	退去後補修費請求書	事業者	本移転終了時	事業者グループが賃貸人の場合
第45条第2項第4号及び6号に定める超過損害額	保証金又は敷金返還証明書	事業者	本移転終了時	事業者グループが賃貸人の場合

### 別紙 1 3 入居者移転支援実費の支払い（金利分）

入居者移転支援実費の調達に係る金利は、別添エクセルの表による。なお、別紙 1 2 に示す入居者移転支援実費 2 の調達に係る金利については、請求できない。

( 基本的事項 )

1 事業者グループは、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

( 秘密の保持 )

2 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た情報をみだりに他人に知らせてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

( 事務従事者への周知 )

3 事業者グループは、この契約による事務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項を周知させるものとする。

( 再委託の禁止 )

4 事業者グループは、府の承諾がある場合を除き、この契約による事務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

( 適正管理 )

5 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

( 収集の制限 )

6 事業者グループは、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、事務の目的を達成するために必要な範囲で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

( 目的外利用・提供の禁止 )

7 事業者グループは、府の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的のために利用し、又は府の承諾なしに第三者に提供してはならない。

( 複写、複製の禁止 )

8 事業者グループは、府の承諾がある場合を除き、この契約による事務を行うために府から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

( 資料等の返還等 )

9 事業者グループは、この契約による事務を処理するために、府から提供を受け、又は事業者グループ自らが収集し、若しくは作成した「個人情報が記録された資料等」を、この契約完了後直ちに府に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、府が別に指示したときは当該方法によるものとする。

( 廃棄 )

10 事業者グループは、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

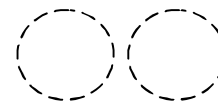
( 調査 )

11 府は、事業者グループが契約による事務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

( 事故発生時における報告 )

12 事業者グループは、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに府に報告し、府の指示に従うものとする。

# 保証金物件用 賃貸借契約書



貸主（以下「甲」という。）借主（以下「乙」という。）及び（以下「丙」という。）は、次のとおり下記物件（以下「物件」という。）の賃貸借等の契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、丙は大阪府（以下「府」という。）と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約（以下「特定事業契約」という。）を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地（住所）	
	名称	
	部屋タイプ	

## （契約の目的）

- 第1条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾住宅の建替住宅（以下「建替住宅」という。）に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、丙が物件の賃料の一部等を負担することを目的とする。
- 2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、丙の事前の書面による承諾がない限り、当該合意は効力を生じないものとする。

## （賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は平成 年 月 日（毎月1日を原則とする）から平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日をいれる）から1か月以内で、第12条第2項の乙からの契約解除通知による。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要がある、丙が期間満了の2か月前までに甲及び乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

- 2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、丙は甲及び乙に通知の上、この契約上の丙の地位をすみやかに府に承継させるものとし、甲及び乙はこれを了承する。

## （賃料等）

第3条 物件の賃料は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の賃料は、当該月の日割り計算した額とする。

- 2 前項の賃料のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 , 円については丙が、免責的に債務を引き受けて支払う。

ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、丙が、全額免責的に債務を引

き受けて支払う。

3 乙及び丙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、前項に定めるそれぞれの債務額を甲に支払う。

4 この契約において丙の負担する債務は、第2項の丙が免責的に債務を引き受けた額、第4条の保証金及び第6条の仲介手数料に限られ、乙は、これらを除くその余の費用を全て負担する。

5 乙が、第3項に定める期日までに債務額を甲に支払わなかった場合、甲は丙に速やかに報告を行う。

（保証金）

第4条 物件の保証金は、金 ， 円とする。

2 丙は、前項の保証金支払債務を免責的に引き受け、甲の請求により、請求後30日以内に甲に支払う。

（保証金の返還）

第5条 甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、丙の指定する期限までに、保証金の内、金 ， 円（以下「敷き引き」という。）を差し引いた額（以下「保証金返還金」という。）金 ， 円を丙に返還する。

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第4項の損害金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を乙及び丙に通知した上で、保証金返還金からその額を控除することができる。

3 保証金返還金から前項に定める控除がなされた場合、丙は当該控除額を乙に請求し、乙は丙に対しその額を速やかに支払わなければならない。乙が丙の指定する日までに請求額を支払わない場合、丙は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

4 乙が前項の保証金返還金からの控除額について丙から請求を受けたにもかかわらず丙に支払わない場合、府は丙の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から府に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（仲介手数料）

第6条 乙の負担すべき仲介手数料は、金 ， 円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 丙は、乙から仲介手数料の債務を免責的に引き受け、 円を仲介業者 の請求により、速やかに仲介業者 に支払う。

（注：丙と仲介業者が同一企業の場合は本項を削除する。）

（保証金返還金と賃料の停止条件付相殺）

第7条 物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の丙の甲に対する賃料負担部分の支払債務と甲の負担する保証金返還金の債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

( 転貸等の禁止 )

第 8 条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は、前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1 か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲及び丙に通知しなければならない。

( 秘密の保持及び資料等転用の禁止 )

第 9 条 甲は、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

( 善管注意義務及び破損時の費用負担 )

第 10 条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行い、甲は、乙及び丙に対し、契約終了時において、修理に関する請求を行わないものとする。

3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲、乙と丙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し損害金を支払わなければならない。

5 物件の毀損による費用負担及び保証金返還金からの控除の可否等について甲、乙及び丙の協議が整わない場合、府は丙からこの契約上の地位を承継したうえ、直接甲との間で物件の毀損による費用負担及び保証金返還金からの控除の可否等にかかる協議を行うことができるものとし、甲は予めこれを承諾する。

( 立入り )

第 11 条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

4 前項の規定は、丙が、甲の要請で物件内に立ち入る必要が生じた場合において準用する。

( 契約の解除等 )

第 12 条 甲は、乙又は丙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

( 1 ) 乙又は丙が第 3 条第 2 項に定める各負担額の支払いを遅れ、各自の滞納額が各自の負担額の 2 か月分に達したとき。ただし、本条第 3 項の場合は、乙が第 3 条第 1 項の賃料



の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したときとする。

(2) その他この契約に違反したとき。

- 2 乙は、自己の都合(第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったこと含む。)により、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うとともに丙に通知することにより、1ヶ月を待たずして、この契約を解除することができる。
- 3 丙は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、丙はこの契約上負担する一切の債務を免れるとともに、第4条の保証金の免責的債務引受の措置も失効する。この場合、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、第4条の保証金を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に保証金の預託がない場合は、甲はこの契約を解除することができる。
- 4 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消された場合、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、丙はこの契約上負担する一切の債務を免れるとともに、第4条の保証金の免責的債務引受の措置も失効する。この場合、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、第4条の保証金を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に保証金の預託がない場合は、甲はこの契約を解除することができる。

(明渡し)

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

(管轄合意)

第14条 甲乙丙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙丙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書4通を作成し、甲乙丙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町



乙 市 町  
府 営 第 住 宅 第 号



丙 市 町  
( 支 払 い 担 当 企 業 名 )



仲 介 業 者 市 町



( 注 : 仲 介 業 者 が 支 払 い 担 当 企 業 の 場 合 は 丙 と 同 じ 企 業 と なる )

# 敷金物件用

# 賃貸借契約書



貸主 (以下「甲」という。) 借主 (以下「乙」という。) 及び (以下「丙」という。) は、次のとおり下記物件 (以下「物件」という。) の賃貸借等の契約 (以下「この契約」という。) を締結する。

なお、丙は大阪府 (以下「府」という。) と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約 (以下「特定事業契約」という。) を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地 (住所)	
	名称	
	部屋タイプ	

(契約の目的)

第1条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾住宅の建替住宅 (以下「建替住宅」という。) に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、丙が物件の賃料の一部等を負担することを目的とする。

2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、丙の事前の書面による承諾がない限り、当該合意は効力を生じないものとする。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は平成 年 月 日 (毎月1日を原則とする) から平成 年 月 日 (建替住宅の入居開始日をいれる) から1か月以内で、第12条第2項の乙からの契約解除通知による。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要があり、丙が期間満了の2か月前までに甲及び乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、丙は甲及び乙に通知の上、この契約上の丙の地位をすみやかに府に承継させるものとし、甲及び乙はこれを了承する。

(賃料等)

第3条 物件の賃料は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の賃料は、当該月の日割り計算した額とする。

2 前項の賃料のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 ,

円については丙が、免責的に債務を引き受けて支払う。

ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、丙が、全額免責的に債務を引き受けて支払う。

- 3 乙及び丙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、前項に定めるそれぞれの債務額を甲に支払う。
- 4 この契約において丙の負担する債務は、第2項の丙が免責的に債務を引き受けた額、第4条の敷金及び第6条の仲介手数料に限られ、乙は、これらを除くその余の費用を全て負担する。
- 5 乙が、第3項に定める期日までに債務額を甲に支払わなかった場合、甲は丙に速やかに報告を行う。

（敷金）

第4条 物件の敷金は、金 ， 円とする。

2 丙は、前項の敷金支払債務を免責的に引き受け、甲の請求により、請求後30日以内に甲に支払う。

（敷金の返還）

第5条 甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、丙の指定する期限までに、敷金の全額を丙に返還する。

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第3項の損害金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を乙及び丙に通知した上で、敷金返還金からその額を控除することができる。

3 敷金返還金から前項に定める控除がなされた場合、丙は当該控除額を乙に請求し、乙は丙に対しその額を速やかに支払わなければならない。乙が丙の指定する日までに請求額を支払わない場合、丙は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

4 乙が前項の敷金返還金からの控除額について丙から請求を受けたにもかかわらず丙に支払わない場合、丙は乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から丙に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（仲介手数料）

第6条 乙の負担すべき仲介手数料は、金 ， 円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 丙は、乙から仲介手数料の債務を免責的に引き受け、 円を仲介業者 の請求により、請求後速やかに仲介業者 に支払う。

（注：丙と仲介業者が同一企業の場合は本項を削除する。）

（敷金と賃料の停止条件付相殺）

第7条 物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の丙の甲に対する賃料負担部分の支払債務と甲の負担する敷金返還債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受け

た場合について準用する。

( 転貸等の禁止 )

第 8 条 乙は、物件の全部又は一部に付き、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は、前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1 か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲及び丙に通知しなければならない。

( 秘密の保持及び資料等転用の禁止 )

第 9 条 甲は、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

( 善管注意義務及び破損時の費用負担 )

第 10 条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行う。ただし、以下の損耗又は次の入居者を確保するための化粧直し等についての費用については、甲は丙と協議することができる。

( 1 ) テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ

( 2 ) ポスターや絵画の跡 ( クロスの変色 )

( 3 ) クロスの変色 ( 日照などの自然現象によるもの )

( 4 ) たばこのヤニ ( クリーニングで除去できる程度のヤニ )

( 5 ) 畳の裏返し、表替え ( 特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの )

( 6 ) フローリングワックスがけ

( 7 ) 全体のハウスクリーニング ( 賃借人が通常の清掃を実施している場合 )

( 8 ) 消毒 ( 台所・トイレ )

( 9 ) 障子・ふすまの張替え

3 前項による損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲、乙と丙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し損害金を支払わなければならない。

5 物件の毀損による費用負担及び敷金返還金からの控除の可否等について甲、乙及び丙の協議が整わない場合、府は丙からこの契約上の地位を承継したうえ、直接甲との間で物件の毀損による費用負担及び敷金返還金からの控除の可否等にかかる協議を行うことができるものとし、甲は予めこれを承諾する。

( 立入り )

第 11 条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、

あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

4 前項の規定は、丙が、甲の要請で物件内に立ち入る必要が生じた場合において準用する。  
(契約の解除等)

第12条 甲は、乙又は丙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

(1) 乙又は丙が第3条第2項に定める各負担額の支払いを遅れ、各自の滞納額が各自の負担額の2か月分に達したとき。ただし、本条第3項の場合は、乙が第3条第1項の賃料の支払いを遅れ、滞納額が2か月分に達したときとする。

(2) その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合(第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったこと含む。)により、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うとともに丙に通知することにより、1ヶ月を待たずして、この契約を解除することができる。

3 丙は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、丙はこの契約上負担する一切の債務を免れるとともに、第4条の敷金の免責的債務引受の措置も失効する。この場合、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、第4条の敷金を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合は、甲はこの契約を解除することができる。

4 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消された場合、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、丙はこの契約上負担する一切の債務を免れるとともに、第4条の敷金の免責的債務引受の措置も失効する。この場合、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、甲の請求により、第4条の敷金を甲の請求により請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合は、甲はこの契約を解除することができる。

(明渡し)

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

(管轄合意)

第14条 甲乙丙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙丙が協議

して決定する。

この契約の締結を証するため、本書4通を作成し、甲乙丙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町



乙 市 町  
府営 第 住宅 第 号



丙 市 町

( 支払い担当企業名 )



仲介業者 市 町



( 注 : 仲介業者が支払い担当企業の場合は丙と同じ企業となる )

# 保証金物件用 賃貸借契約書



貸主（以下「甲」という。）借主（以下「乙」という。）は、次のとおり下記物件（以下「物件」という。）の賃貸借等の契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、甲は大阪府（以下「府」という。）と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約（以下「特定事業契約」という。）を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地（住所）	
	名称	
	部屋タイプ	

## （契約の目的）

- 第1条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾住宅の建替住宅（以下「建替住宅」という。）に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。
- 2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、府の事前の書面による承諾がない限り、当該合意は効力を生じないものとする。

## （賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は平成 年 月 日（毎月1日を原則とする）から平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日をいれる）から1か月以内で、第12条第2項の乙からの契約解除通知による。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要がある、甲（特定事業契約終了後は、府）が期間満了の2か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもって更新する。

- 2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、府は、甲の請求により、請求後30日以内に第4条の保証金を甲に支払うとともに、以後、賃貸借契約終了までの間、第3条第2項の乙が支払い義務の免除を受けた賃料を第3条第3項に定める方法により支払うものとする。

## （賃料等）

第3条 物件の賃料は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の賃料は、当該月の日割り計算した額とする。

- 2 前項の賃料のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 , については、支払いを免れる。



ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、乙は支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、前項に定める債務額を甲に支払う。

4 乙は、物件の賃料と第2項の乙の支払い義務を負う額の差額（以下「差額家賃」という。）第4条の保証金及び第5条の仲介手数料を除くその余の費用を全て負担する。

（保証金）

第4条 物件の保証金は、金                    ,                    円、敷き引きは金                    ,                    円とする。

2 乙は、前項の保証金支払債務を免れる。

（保証金の返還）

第5条 乙または府が保証金を支払っている場合において、甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、保証金を支払った者に対し、その指定する期限までに、保証金の内、敷き引き金                    ,                    円を差し引いた額（以下「保証金返還金」という。）金                    ,                    円を返還する。

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第3項の損害金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を乙（府が保証金を支払ったときには府に対しても）に通知した上で、保証金返還金からその額を控除することができる。

3 府が甲に保証金を支払った場合において、保証金返還金から前項に定める控除がなされた場合、府は当該控除額を乙に請求し、乙は府に対しその額を速やかに支払わなければならない。

4 保証金が支払われておらず、かつ、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第3項の損害金について甲が請求しても、甲の指定する日までに乙が請求額を支払わない場合、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

5 乙が前項の保証金返還金からの控除額について甲から請求を受けたにもかかわらず甲に支払わない場合、府は甲の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から府に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（保証金返還金と賃料の停止条件付相殺）

第6条 乙または府が保証金を支払っている場合において、物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の乙（保証金を府が支払っている場合には府）の甲に対する賃料負担部分の支払債務と甲の負担する保証金返還金の債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

（仲介手数料）

第7条 乙の負担すべき仲介手数料は、                    円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 甲（注：家主の立場ではなく、支払い担当企業の立場としての事業者）は、乙から仲介手数料の債務を免責的に引き受け、                    円を仲介業者                    の請求により、速やかに仲介業者                    に

支払う。

(注：甲と仲介業者が同企業の場合は本条は削除する)

(転貸等の禁止)

第8条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲に(特定事業契約終了後は、府に対しても)通知しなければならない。

(秘密の保持及び資料等転用の禁止)

第9条 甲は、府に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(善管注意義務及び破損時の費用負担)

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙は、乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行う。

3 前項の損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲と乙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。なお、特定事業契約終了後は、「乙」を「乙または府」と読み替えて本項を適用する。

(1) 乙が第3条第2項に定める負担額(ただし、本条第3項の場合は、第3条第1項の賃料)の支払いを遅れ、滞納額が負担額の2か月分に達したとき。

(2) その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合(第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったこと含む。)により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲(特定事業契約終了後は、甲及び府)に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、

解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うこと（特定事業契約終了後は、府に対する通知も要する）により、1ヶ月を待たずして、この契約を解除することができる。

3 甲（特定事業契約終了後は、府。以下本項において同じ。）は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による保証金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、保証金を甲の請求により、請求後30日以内に預託しなければならない、かかる期間内に保証金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

4 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消された場合は、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による保証金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、保証金を甲の請求により、請求後30日以内に預託しなければならない、かかる期間内に保証金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

（明渡し）

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

（管轄合意）

第14条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

（疑義の決定）

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町

（担当企業名）

印

乙 市 町  
府営 第 住宅 第 号



仲介業者 市 町  
(担当企業名)



(注：甲と仲介業者が同企業の場合は削除する。)

# 敷金物件用

# 賃貸借契約書



貸主 (以下「甲」という。) 借主 (以下「乙」という。) は、次のとおり下記物件 (以下「物件」という。) の賃貸借等の契約 (以下「この契約」という。) を締結する。

なお、甲は大阪府 (以下「府」という。) と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約 (以下「特定事業契約」という。) を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

物件の表示	所在地 (住所)	
	名称	
	部屋タイプ	

## (契約の目的)

第1条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾住宅の建替住宅 (以下「建替住宅」という。) に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。

2 前項の目的に鑑み、乙の費用負担等につきこの契約の定めと異なる事項を甲と乙の間で合意しても、府の事前の書面による承諾がない限り、当該合意は効力を生じないものとする。

## (賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は平成 年 月 日 (毎月1日を原則とする) から平成 年 月 日 (建替住宅の入居開始日をいれる) から1か月以内で、第12条第2項の乙からの契約解除通知による。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要があり、甲 (特定事業契約終了後は、府) が期間満了の2か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもって更新する。

2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、府は、甲の請求により、請求後30日以内に第4条の敷金を甲に支払うとともに、以後、賃貸借契約終了までの間、第3条第2項の乙が支払い義務の免除を受けた賃料を第3条第3項に定める方法により支払うものとする。

## (賃料等)

第3条 物件の賃料は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の賃料は、当該月の日割り計算した額とする。

2 前項の賃料のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 , については、支払いを免れる。

ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、乙は支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、前項に定める債務額を甲に支払う。

4 乙は、物件の賃料と第2項の乙の支払い義務を負う額の差額（以下「差額家賃」という。）第4条の敷金及び第5条の仲介手数料を除くその余の費用を全て負担する。

（敷金）

第4条 物件の敷金は、金 ， 円とする。

2 乙は、前項の敷金支払債務を免れる。

（敷金の返還）

第5条 乙または府が敷金を支払っている場合において、甲は、この契約が事由を問わず終了し、乙が物件を明け渡したとき、敷金を支払った者に対して、その指定する期限までに、敷金の全額を返還する。

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第3項の損害金について、甲が請求しても乙が支払わない場合、甲はその旨を乙（府が敷金を支払ったときには府に対しても）に通知した上で、敷金返還金からその額を控除することができる。

3 府が甲に敷金を支払った場合において、敷金返還金から前項に定める控除がなされた場合、府は当該控除額を乙に請求し、乙は府に対しその額を速やかに支払わなければならない。

4 敷金が支払われておらず、かつ、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第3項の損害金について甲が請求しても、甲の指定する日までに乙が請求額を支払わない場合、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

5 乙が前項の敷金からの控除額について甲から請求を受けたにもかかわらず甲に支払わない場合、府は甲の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から府に当該控除額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

（敷金と賃料の停止条件付相殺）

第6条 乙または府が敷金を支払っている場合において、物件について、競売開始決定（公売における公売公告を含む。）があった場合、競売開始決定以降の乙（敷金を府が支払っている場合には府）の甲に対する賃料負担部分の支払債務と甲の負担する敷金返還債務は、何らの意思表示を要せず、当然に、毎月の賃料支払期日に対当額で消滅するものとする。

2 前項の規定は、甲が破産手続開始決定、再生手続開始決定又は会社更生手続開始決定を受けた場合について準用する。

（仲介手数料）

第7条 乙の負担すべき仲介手数料は、 円とする。

2 乙は、前項の仲介手数料支払債務を免れる。

3 甲（注：家主の立場ではなく、支払い担当企業の立場としての事業者）は、乙から仲介手数料の債務を免責的に引き受け、 円を仲介業者 の請求により、速やかに仲介業者に支払う。

（注：甲と仲介企業が同企業の場合は本条は削除する）

（転貸等の禁止）

第8条 乙は、物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸借又は担保の用に供してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。

4 乙は、物件の使用に当たり、1か月以上継続して物件を留守にする場合には、甲に（特定事業契約終了後は、府に対しても）通知しなければならない。

（秘密の保持及び資料等転用の禁止）

第9条 甲は、府に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（善管注意義務及び破損時の費用負担）

第10条 乙は、物件を善良なる管理者の注意をもって維持管理する。

2 乙は、乙の責めによらない損耗により、本物件がその使用に支障を生じたとき及び次の入居者を確保するための化粧直し等をする必要が生じたときは、甲がその修理を行う。

3 前項による損耗を除き、乙が故意又は過失により物件を毀損した場合は、甲と乙は、その箇所・範囲及びその原状回復に代わる損害金の額について協議するものとし、協議が整った場合は、その内容を文書にして交わすものとする。

4 前項の協議が整った場合、乙は、乙の費用負担により原状に復するか、甲に対し損害金を支払わなければならない。

（立入り）

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。なお、特定事業契約終了後は、「乙」を「乙または府」と読み替えて本項を適用する。

（1）乙が第3条第2項に定める負担額（ただし、本条第3項の場合は、第3条第1項の賃料）の支払いを遅れ、滞納額が負担額の2か月分に達したとき。

（2）その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合（第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったこと含む。）により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲（特定事業契約終了後は、甲及び府）に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うこと（特定事業契約終了後は、府に対する通知も要する）により、1ヶ月を待たずして、この契約を解除することができる。

3 甲（特定事業契約終了後は、府。以下本項において同じ。）は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行う。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、当該期間経過後は、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による敷金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、敷金を甲の請求により、請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

4 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消された場合は、当該入居承認取消が効力を生じた日の翌月以降、第3条第2項による賃料の一部免除の規定及び第4条による敷金免除の規定は効力を失い、乙は甲に対し、第3条第1項の賃料全額を支払うとともに、敷金を甲の請求により、請求後30日以内に預託しなければならない。かかる期間内に敷金の預託がない場合、甲はこの契約を解除することができる。

（明渡し）

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、第10条第2項の損耗を除き、物件を原状に復さなければならない。

（管轄合意）

第14条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

（疑義の決定）

第15条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙仲介業者記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町

（担当企業名）

乙 市 町  
府営 第 住宅 第 号





仲介業者 市 町

(担当企業名)

(注：甲と仲介業者が同企業の場合は削除する。)



大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転用住宅賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的物

在 地 等 建 物 の 名 称 ・ 所	名称					
	所在地					
	建て方					
	構造 階数			戸数		
住戸 部分	住戸 番号		間取り		面積	

(2) 契約期間

始期	平成 年 月 日から
終期	平成 年 月 日まで
甲が契約終了の通知 をすべき期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで

(3) 入居日

始期	平成 年 月 日から 20 日以内
----	-------------------

(4) 家賃及び敷金

区分	金額	支払期限
家賃	金 円	当月分を当月 28 日まで（ただし 2 月は 26 日まで）
敷金	家賃の三か月分	

(5) 貸主及び借主

貸主	大阪府住宅供給公社	借主	（入居者移転支援企業名）
----	-----------	----	--------------

(6) 貸主及び借主

保証人	
-----	--

頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり住宅の賃貸借に関する契約を締結する。

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所

氏 名

印

(総 則)

- 第1条 甲は、頭書に表示する甲所有の住宅(以下「借上住宅」という。)をこの契約書に記載されている条件で乙に賃貸するものとし、乙は大阪府(以下「府」という。)と、締結している大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約(以下「特定事業契約」という。)の規定に基づき、借上住宅を大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転住宅として使用する。
- 2 借上住宅がある賃貸住宅団地(以下「団地」という。)の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い、他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。
- 3 甲は、必要があるときは、団地の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は団地の敷地に造成を加えることができる。

(使用開始可能日)

- 第2条 借上住宅の使用開始可能日(以下「使用開始可能日」という。)は、平成 年 月 日とする。

(契約期間)

- 第3条 この契約の期間(以下「借上期間」という。)は、平成 年 月 日(建替住宅の入居開始日から一ヶ月後の日付をいれる)までとする。
- 2 前項に定めた借上期間満了日の2ヶ月前に、甲乙又はその一方からの申し出により、借上期間の延長について協議して、前項に定める借上期間を延長することができる。
- 3 第1項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、乙は甲に通知の上、この契約上の乙の地位をすみやかに府に承継させるものとし、甲はこれを了承する。

(借上期間満了後の取り扱い)

- 第4条 乙は、前条の定めにより借上期間が満了した場合、借上期間満了日までに、借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(家賃)

- 第5条 借上住宅の家賃は、頭書のとおりとする。

(家賃の変更)

- 第6条 甲は、次の各号の一に該当するときは、家賃の額を変更することができる。
- 一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。
  - 二 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると甲が認めたとき。
  - 三 甲が借上住宅、附属施設又は団地の敷地に改良を施したとき。
  - 四 住宅にかかる地代、火災保険料、維持管理費、住宅及びその敷地に賦課される固定資産税等に増減があったとき。
  - 五 関係法令の改正により増額の事由が生じたとき。

(敷 金)

- 第7条 乙は、家賃の支払、損害の賠償その他本契約から生ずる一切の債務を担保するため、本契約締結と同時に頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れる。
- 2 第6条に定めるところによって家賃に増減があったときは、その増減額の3倍に相当する金額を甲に支払い、又は甲が乙に返還するものとする。
- 3 敷金は無利息とし、乙が住宅の明渡を完了してから15日を経過した後、第1項の債務弁済に充てた残額を乙に返還する。ただし、敷金を上記の債務弁済に充てても、なお不足を生じ

た場合は、乙は甲の指示に従い、すみやかに不足額を支払う。

- 4 乙は、この契約期間中敷金をもって家賃その他この契約に基づく乙の債務弁済に充てることを主張することはできない。

(共益費等)

第8条 乙は、家賃のほかに、共益費が必要な場合、「すまいのしおり」に基づき共益費を毎月負担するものとする。

2 電力・ガス・上水道等の需給については、乙又は乙の賃貸人が直接供給者と契約する。ただし、法令上又は建物の構造上これができないときは、甲が乙に代って契約する。

3 前項の場合、契約名義の如何にかかわらず、その契約によって生ずる使用料の支払いについては、甲の指示する方法で、乙が負担する。

(家賃等の支払義務)

第9条 乙の家賃及び共益費(以下「家賃等」という。)の支払義務は、第2条に定める使用開始可能日から発生するものとする。

2 月の途中で本契約を締結した場合は、その月の家賃は契約締結の日からその月の日割りで、また月の途中で契約が終了した場合は、契約終了の日までの分をその月の日割りで計算するものとする。

3 乙は、無断で住宅を退去したときは、甲が認定した日までの家賃を負担しなければならない。

(家賃等の支払期日)

第10条 乙は、前条第2項に規定する月の家賃等については甲の定める期日までに、甲の定める方法により、その他の月の家賃等については毎月28日(ただし2月は26日)までに、原則として、甲の指定する金融機関等における口座振替の方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第11条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、家賃等の全部又は一部の支払を遅延したときは、その支払を遅延した額について、支払期日の属する月の翌月の1日から完済に至る日まで、年(365日当たり)14.6パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければならない。

(借上住宅の使用上の条件)

第12条 乙は、借上住宅を使用するに当たっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 第1条に定める目的に基づき乙が入居を承認した者(以下「借上住宅入居者」という。)に借上住宅を賃貸するものとし、借上住宅入居者が乙に支払うべき借上住宅の使用料その他一切の条件は乙が定めること。
- 二 借上住宅入居者に対し、第3条に定める借上期間満了日をもって甲乙間の借上住宅の賃貸借契約が終了すること、加えて乙と借上住宅入居者との間の賃貸借契約も終了することを条件として賃貸すること。
- 三 借上住宅入居者に対し、善良な管理者の注意をもって借上住宅を使用させるとともに、共同生活の秩序を維持させること。

- 四 借上住宅入居者に対し、借上住宅内を含む団地内における小鳥及び魚類以外の動物の飼育を禁ずること。
- 五 第三号、第四号の定めに関して、借上住宅入居者に対する苦情等が甲又は乙に寄せられた場合は、甲の指示に従って、当該入居者に対する指導を徹底し、その責任において是正を図ること。
- 六 乙又は借上住宅入居者が、借上住宅内の模様替え若しくは増築(住宅内部の造作の変更、住宅の外観の変更、敷地内における工作物等の築造、)その他の工作をしようとするときは、甲が定める書面により、乙が甲に当該内容について届け出て、あらかじめ甲の承諾を得ること。
- 七 借上住宅について、借上住宅入居者が甲に対して行う修理依頼、住環境の良好な維持等団地管理に関する意見の申出は、乙が借上住宅入居者に代わって行うものとし、甲はその結果について必要に応じ、乙に連絡する。但し火災その他事故等緊急の連絡を要する場合、借上住宅入居者は、甲又は甲の業務を受託する者に対して対処を申し入れることができる。
- 八 住宅を居住以外の目的のために使用しないこと。
- 九 土地並びに共用部分及び共同施設をみだりに占有し、又は不当に使用し、若しくは公社、甲又は乙以外の居住者の正当な使用を妨げること
- 十 甲が指定した駐車場以外の場所に駐車をすること。

(乙の修理義務)

- 第13条 乙は、第8条に基づく費用のほか、甲の定める負担区分表(詳細は「すまいのしおり」による。)に基づき、専用部分にかかる補修費等を負担し、かつ共用部分及び共用施設に要する清掃その他諸種の経費を、乙以外の居住者と共同して負担しなければならない。
- 2 甲は、建物の構造上の破損又は自然消耗による建物自体に影響をおよぼすような損耗、ならびに建物及び共用部分もしくは共用施設全体の機能を維持するために要する補修費を負担する。ただし、乙又は乙の同居者の責に帰すべき理由によって生じた破損の補修費は、乙が負担する。

(原状回復義務)

- 第14条 乙は、乙又は借上住宅入居者の責めに帰すべき理由により、借上住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき、又は乙又は借上げ住宅入居者が甲に無断で借上住宅内の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

(甲に対する通知)

- 第15条 乙は、次の各号に定める事項について、甲に15日以内に通知しなければならない。
- 一 借上住宅入居者(世帯員含む)の氏名及び緊急連絡先、勤務場所及び職業
  - 二 前号に掲げる内容に変更が生じたときは、その内容
  - 三 借上住宅内が汚損し、破損し、又は滅失したときは、その事実
  - 四 借上住宅入居者及び借上住宅入居者の世帯員が引き続き1か月以上物件に居住しないとき

(甲の契約解除権等)

- 第 16 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又はこの契約の延長を拒絶することができる。
- 一 家賃等を 2 ヶ月以上滞納したとき。
  - 二 家賃等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつその遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。
  - 三 第 11 条各号に掲げる事項を遵守しなかったとき。
  - 四 住宅の入居申込書等に虚偽の記載事実があったとき。
  - 五 第 3 条に定める入居期間内に入居を完了しないとき。
  - 六 第 13 条に定める原状回復義務を怠ったとき。
  - 七 第 14 条に定める通知義務を怠ったとき。
  - 八 乙が無断で住宅を退去し、又は乙及び乙の同居者全員が引続き 30 日以上居住しないとき。
  - 九 住宅又は共用施設を故意又は重大な過失により汚損又は破損し、その全部又は一部を滅失させたとき。
  - 十 その他共同生活の秩序を乱す行為のあったとき、この契約に違反したとき。
- 2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは直ちに、借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

- 第 17 条 乙は、乙が借上住宅について、第 1 条に定める用途を廃止するときは、この契約を解除することができるものとする。
- 2 乙は、前項の規定により契約を解除しようとするときは、1 ヶ月以上の予告期間をもって、甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、この契約解除届に記載された日(以下「契約終了日」という。)をもって、この契約は解除されるものとする。
- 3 第 1 項及び第 2 項の規定により、契約を解除した場合、乙は契約終了日までに借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(不法使用による賠償金等)

- 第 18 条 乙は、契約終了日までに借上住宅を甲に返還しないときは、契約終了日の翌日から起算して返還の日まで(以下この条において「不法使用期間」という。)の当該家賃に相当する金額に延滞損害金(年(365 日当たり)14.6 パーセント)を加えた額を、甲に支払わなければならない。
- 2 第 12 条及び第 13 条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(明渡しに伴う費用負担)

- 第 19 条 第 13 条の規定により本契約が終了して住宅を明け渡す場合、住宅の原状(ただし、通常の使用に伴い生じた住宅の損耗を除く。)を回復するための補修費等、甲の定める負担基準に基づく補修費を甲の指示により負担しなければならない。なお、詳細は「すまいのしおり」による。

(乙の残存物件)

第20条 住宅を明け渡したのち、住宅内外に残存物件があるときは、その所有権を放棄したものとみなし、甲が適宜これを処分しても乙は異議ない。この場合、処分費用は乙の負担とする。

(文書通知)

第21条 本契約に基づき甲の承認を受けなければならない事項又は届出事項もしくは甲の指示を必要とする事項はすべて文書によるものとし、文書によらないものは無効とする。

(借上住宅に関する調査)

第22条 乙は、甲が借上住宅の管理上、借上住宅に対して調査を求めたときは、これに協力するとともに、借上住宅入居者が当該調査に協力するよう指導するものとする。

(連絡事務窓口)

第23条 甲及び乙は、借上住宅の管理に関する連絡事務を行う窓口を、互いに通知するものとする。

(補則)

第24条 この契約に疑義が生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

以上



# 賃貸借契約書



貸主 (以下「甲」という。) 借主 (以下「乙」という。) は、次のとおり大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）の所有する下記物件（以下「物件」という。）の賃貸借等の契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、甲は大阪府（以下「府」という。）と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約（以下「特定事業契約」という。）を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

甲は公社と大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施するにあたり、仮移転に伴う借上住宅一時使用賃貸借契約（以下「借上住宅賃貸借契約」という。）を締結しており、借上住宅賃貸借契約に基づき、物件を乙に賃貸するものとする。

物件の表示	所在地（住所）	
	名称	
	部屋タイプ	

## （契約の目的）

第1条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾の建替住宅（以下「建替住宅」という。）に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。

## （総則）

第2条 甲は、物件をこの契約書に記載されている条件で乙に賃貸するものとし、乙は、物件を大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転住宅として使用する。

2 物件がある賃貸借住宅団地（以下「団地」という。）の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い、他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。

3 公社は、必要があるときは、団地の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は団地の敷地に造成を加えることができる。

## （賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は平成 年 月 日（毎月1日を原則とする）から【平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日をいれる。）から1か月を経過した日】までとする。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要がある、かつ借上住宅賃貸借契約に定める借上期間が延長された場合、甲（特定事業契約終了後は、府）が期間満了の2か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、賃貸借期間が、期間満了の翌日から当該延長後の借上期間まで延長されることに合意する。

2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、府は甲の地位を承継する。

## （家賃）

第4条 物件の家賃は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の家賃は、当該月の日割り計算した額とする。

2 前項の家賃のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 , 円については、支払いを免れる。ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、乙は支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月25日(金融機関の休業日の場合は、前の営業日。)までに、前項に定める債務額を甲に支払う。

(共益費等)

第5条 乙は、家賃のほかに、共益費が必要な場合、「すまいのしおり」に従い支払うものとする。

2 電力・ガス・上水道等の需給については、乙は直接供給者と契約するものとする。ただし、法令上又は建物の構造上これができないときは、甲が乙に代って契約する。

3 前項の場合、契約名義の如何にかかわらず、その契約によって生ずる使用料の支払いについては、甲の指示する方法で、乙が負担する。

(物件の使用上の条件)

第6条 乙は、物件を使用するに当たっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 乙は、第3条に定める賃貸借期間と同じ借上期間をもって甲と公社の間の借上住宅賃貸借契約が終了すること、及びこれに伴い甲乙間の物件の賃貸借契約が終了することを承諾すること。

二 乙は、甲又は公社の注意に従って善良な管理者の注意をもって物件を使用するとともに、共同生活の秩序を維持すること。

三 乙は、物件のある団地内において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。

四 乙は、住宅内部の造作の変更、住宅の外観の変更、敷地内における工作物等の築造、その他の工作をしようとするときは、甲が定める書面により、乙が甲に当該内容について届け出て、あらかじめ甲の承諾を得ること。

五 乙は、物件に関する修理依頼、住環境の良好な維持等団地管理に関する意見の申出は、甲に行なうものとする。但し火災その他事故等緊急の連絡を要する場合、乙は、公社又は公社の業務を受託する者に対して対処を申し入れることができる。

六 乙は、物件の全部又は一部を転貸し、物件の賃借権を譲渡し、又は物件を他の住宅と交換してはならない。

七 乙は、その名目のいかんを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

八 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。

九 住宅を居住以外の目的のために使用しないこと。

十 土地並びに共用部分及び共同施設をみだりに占有し、又は不当に使用し、若しくは公社、甲又は乙以外の居住者の正当な使用を妨げること

十一 甲が指定した駐車場以外の場所に駐車すること。

(甲に対する通知)

第7条 乙は、次の各号に定める事項について、甲に15日以内に通知しなければならない。

- 一 乙及び乙の世帯員の氏名及び緊急連絡先、勤務場所及び職業
- 二 前号に掲げる内容に変更が生じたとき
- 三 借上住宅内が汚損し、破損し、又は滅失したとき
- 四 乙及び乙の世帯員が引き続き1か月以上物件に居住しないとき

(秘密の保持及び資料等転用の禁止)

第8条 甲は、府及び公社に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(乙の修理義務)

第9条 乙は、第5条に基づく費用のほか、甲が「すまいのしおり」の定める負担区分表に基づき、専用部分にかかる補修費等を負担し、かつ共用部分及び共用施設に要する清掃その他諸種の経費を、乙以外の居住者と共同して負担しなければならない。

- 2 甲は、建物の構造上の破損又は自然消耗による建物自体に影響をおよぼすような損耗、ならびに建物及び共用部分もしくは共用施設全体の機能を維持するために要する補修費を負担する。ただし、乙又は乙の同居者の責に帰すべき理由によって生じた破損の補修費は、乙が負担する。

(損傷による原状回復義務)

第10条 乙は、住宅を損傷したとき、又は甲に無断で住宅の原状を変更したときは、甲の指示に従いただちに住宅を原状に復さなければならない。

- 2 前項の原状回復を乙が行わない場合、甲が原状回復を行い、その費用を乙に請求することができる。この場合において、甲が原状回復費用を乙に請求しても、甲の指定する日までに乙が支払わないときは、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

(立入り)

第11条 乙は、甲又は甲の職員もしくは甲の委託する者が必要により住宅への立入りを要求した場合は、これに応ずる。

- 2 前項の場合、立入りにあたって乙の要求があるときは、甲又は甲の職員もしくは甲の委託する者身分を証明する書類を提示する。
- 3 第1項の立入りを行なう場合において、乙又は乙の同居者立会いのもとに行うものとする。ただし、事故の防止等緊急の必要性があるときはこの限りでない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、あらかじめ何らの通知催告なくしてこの契約を解除することができる。

- 一 住宅の入居申込書等に虚偽の記載事実があったとき。
- 二 第3条に定める入居期間内に入居を完了しないとき。
- 三 第4条第2項に定める乙の支払い義務のある家賃を2ヶ月以上滞納したとき。
- 四 第6条に定める事項を遵守せず、かつ、甲の指示・勧告に応じないとき。
- 五 第10条に定める原状回復義務を怠ったとき。

六 第7条に定める通知義務を怠ったとき。

七 乙が無断で住宅を退去し、又は乙及び乙の同居者全員が引続き30日以上居住しないとき。

八 住宅又は共用施設を故意又は重大な過失により汚損又は破損し、その全部又は一部を滅失させたとき。

九 本契約に違反したとき。

十 その他共同生活の秩序を乱す行為のあったとき。

十一 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消されたとき。

2 乙は、自己の都合(第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったこと含む。)により、この契約を解除する必要がある場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知することにより、この契約を解除することができる。ただし、解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うとともに丙に通知することにより、1ヶ月を待たずして、この契約を解除することができる。

3 甲は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行い、当該期間内に、乙はこの契約を解除して物件の明け渡しを行なう。

4 第13条の定めにかかわらず、第1項第11号の事由によりこの契約が解除される場合で公社が同意するときは、物件につき乙と公社との間で直接賃貸借契約を締結し、この契約の終了後も乙において物件を引き続き使用することを妨げない。

(明渡し)

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、契約終了日の翌日から起算して返還の日まで(以下この条において「不法使用期間」という。)の家賃等相当額に対し、年(365日当たり)14.6パーセントの割合により算定した額を、甲に支払わなければならない。

2 第9条及び第10条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(明渡しに伴う費用負担)

第14条 第13条の規定により本契約が終了して住宅を明け渡す場合、住宅の原状(ただし、通常の使用に伴い生じた住宅の損耗を除く。)を回復するための補修費等、甲の定める負担基準に基づく補修費を甲の指示により負担しなければならない。なお、詳細は「すまいのしおり」による。

(乙の残存物件)

第15条 住宅を明け渡したのち、住宅内外に残存物件があるときは、その所有権を放棄したものとみなし、甲が適宜これを処分しても乙は異議ない。この場合、処分費用は乙の負担とする。

(文書通知)

第16条 本契約に基づき甲の承認を受けなければならない事項又は届出事項もしくは甲の指示を必要とする事項はすべて文書によるものとし、文書によらないものは無効とする。

(物件に関する調査)

第17条 乙は、甲が物件の管理上、物件等に対して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(連絡事務窓口)

第18条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行なう者を置き、乙は原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

(必要書類の提出)

第19条 乙は、甲が物件の管理上必要があると認めて要求したときは、乙、乙の世帯員の住民票の写し又は外国人登録原票記載事項証明書等、甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。

(管轄合意)

第20条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第21条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町

(担当企業名)

印

乙 市 町  
府営 第 住宅 第 号

印

大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転用住宅賃貸借契約書

賃貸住宅の 表示	団地名	
	住戸番号	号棟 号室
	所在地	
	構造	鉄筋コンクリート造 階建て
	戸数	1戸（造作付き）
	用途	大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転に供するための住宅
賃貸料	月額金	円也
共益費	月額金	円也
貸主	独立行政法人都市再生機構	
借主		
使用開始可能日	平成	年 月 日
契約締結日	平成	年 月 日

頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり住宅の賃貸借に関する契約を締結する。

甲 住 所

氏 名 印

乙 住 所

氏 名 印

(総 則)

- 第 1 条 甲は、頭書に表示する甲所有の住宅(以下「借上住宅」という。)をこの契約書に記載されている条件で乙に賃貸するものとし、乙は大阪府(以下「府」という。)と、締結している大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約(以下「特定事業契約」という。)の規定に基づき、借上住宅を大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転住宅として使用する。
- 2 借上住宅がある賃貸住宅団地(以下「団地」という。)の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い、他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。
- 3 甲は、必要があるときは、団地の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は団地の敷地に造成を加えることができる。

(使用開始可能日)

- 第 2 条 借上住宅の使用開始可能日(以下「使用開始可能日」という。)は、平成 年 月 日とする。

(契約期間)

- 第 3 条 この契約の期間(以下「借上期間」という。)は、平成 年 月 日(建替住宅の入居開始日から一ヶ月後の日付をいれる)までとする。
- 2 前項に定めた借上期間満了日の 6 ヶ月前に、甲乙又はその一方からの申し出により、借上期間の延長について協議して、前項に定める借上期間を延長することができる。
- 3 第 1 項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、乙は甲に通知の上、この契約上の乙の地位をすみやかに府に承継させるものとし、甲はこれを了承する。

(借上期間満了後の取り扱い)

- 第 4 条 乙は、前条の定めにより借上期間が満了した場合、借上期間満了日までに、借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(家賃)

- 第 5 条 借上住宅の家賃は、頭書のとおりとする。

(家賃の変更)

- 第 6 条 甲は、次の各号の一に該当するときは、家賃の額を変更することができる。
- 一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。
  - 二 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると甲が認めたとき。
  - 三 甲が借上住宅、附帯施設又は団地の敷地に改良を施したとき。

(共益費)

- 第 7 条 乙は、家賃のほかに、次の各号に掲げる費用(以下「共益費」という。)を毎月負担するものとする。
- 一 借上住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用(借上住宅内におけるそれらの使用料を除く。)
  - 二 借上住宅の室外のごみの処理に要する費用
  - 三 借上住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運用に要する費用
  - 四 借上住宅がある団地内の道路、植樹、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 その他借上住宅がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要と認め  
たものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは借上  
住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(家賃等の支払義務)

第 8 条 乙の家賃及び共益費(以下「家賃等」という。)の支払義務は、第 2 条に定める使用開  
始可能日から発生するものとする。

2 借上住宅の使用開始可能日の属する月又は第 3 条に定める借上期間満了日の属する月若し  
くはこの契約が第 15 条ないし第 16 条の規定により解除された日の属する月における乙の  
賃貸期間が 1 月に満たないときの家賃等は、1 月を 30 日として日割計算した額とし、その  
日割計算した額に 10 円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(家賃等の支払期日)

第 9 条 乙は、前条第 2 項に規定する月の家賃等については甲の定める期日までに、甲の定め  
る方法により、その他の月の家賃等については毎月 25 日までに、原則として、甲の指定す  
る金融機関等における口座振替の方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第 10 条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、家賃等の全部又は一部の支払を遅延したと  
きは、その支払を遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365 日当  
り)14.56 パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければなら  
ない。

(借上住宅の使用上の条件)

第 11 条 乙は、借上住宅を使用するに当たっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければ  
ならない。

- 一 第 1 条に定める目的に基づき乙が入居を承認した者(以下「借上住宅入居者」という。)に借上住宅を賃貸するものとし、借上住宅入居者が乙に支払うべき借上住宅の使用料その他一切の条件は乙が定めること。
- 二 借上住宅入居者に対し、第 3 条に定める借上期間満了日をもって甲乙間の借上住宅の賃貸借契約が終了すること、加えて乙と借上住宅入居者との間の賃貸借契約も終了することを条件として賃貸すること。
- 三 借上住宅入居者に対し、善良な管理者の注意をもって借上住宅を使用させるとともに、共同生活の秩序を維持させること。
- 四 借上住宅入居者に対し、借上住宅内を含む団地内における小鳥及び魚類以外の動物の飼育を禁ずること。
- 五 第三号、第四号の定めに関して、借上住宅入居者に対する苦情等が甲又は乙に寄せられた場合は、甲の指示に従って、当該入居者に対する指導を徹底し、その責任において是正を図ること。
- 六 乙又は借上住宅入居者が、借上住宅内の模様替え若しくは増築その他の工作をしようとするときは、甲が定める書面により、乙が甲に当該内容について届け出て、あらかじめ甲の承諾を得ること。



七 借上住宅について、借上住宅入居者が甲に対して行う修理依頼、住環境の良好な維持等団地管理に関する意見の申出は、乙が借上住宅入居者に代わって行うものとし、甲はその結果について必要に応じ、乙に連絡する。但し火災その他事故等緊急の連絡を要する場合、借上住宅入居者は、甲又は甲の業務を受託する者に対して対処を申し入れることができる。

(乙の修理義務)

第 12 条 借上住宅について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

一 畳

二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具のガラス

三 その他別紙に定める小修理に属するもの

2 甲は、前項各号に掲げるものの細目については、あらかじめ、乙に通知するものとする。

3 第 1 項の規定にかかわらず、借上期間中において借上住宅入居者の変更に伴う修理又は取替えを行うときは、乙の負担において乙が行うものとする。

4 乙は、借上期間が満了又は第 15 条若しくは第 16 条の規定により解除された場合において、借上住宅を甲に返還するときは、第 1 項の規定は適用しないものとする。

(原状回復義務)

第 13 条 乙は、乙又は借上住宅入居者の責めに帰すべき理由により、借上住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき、又は乙又は借上げ住宅入居者が甲に無断で借上住宅内の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

(甲に対する通知)

第 14 条 乙は、次の各号に定める事項について、甲に通知しなければならない。

一 借上住宅入居者(世帯員含む)の氏名及び緊急連絡先

二 前号に掲げる内容に変更が生じたときは、その内容

三 借上住宅内が汚損し、破損し、又は滅失したときは、その事実

(甲の契約解除権等)

第 15 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又はこの契約の延長を拒絶することができる。

一 家賃等を 3 ヶ月以上滞納したとき。

二 家賃等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつその遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。

三 第 11 条各号に掲げる事項を遵守しなかったとき。

四 その他この契約に違反したとき。

2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは直ちに、借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

第 16 条 乙は、乙が借上住宅について、第 1 条に定める用途を廃止するときは、この契約を

解除することができるものとする。

2 乙は、前項の規定により契約を解除しようとするときは、14日以上の予告期間をもって、甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、この契約解除届に記載された日(以下「契約終了日」という。)をもって、この契約は解除されるものとする。

3 第1項及び第2項の規定により、契約を解除した場合、乙は契約終了日までに借上住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(不法使用による賠償金等)

第17条 乙は、契約終了日までに借上住宅を甲に返還しないときは、契約終了日の翌日から起算して返還の日まで(以下この条において「不法使用期間」という。)の家賃等相当額の1.5倍の金額を、甲に支払わなければならない。

2 第12条及び第13条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(借上住宅に関する調査)

第18条 乙は、甲が借上住宅の管理上、借上住宅に対して調査を求めたときは、これに協力するとともに、借上住宅入居者が当該調査に協力するよう指導するものとする。

(連絡事務窓口)

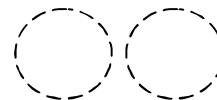
第19条 甲及び乙は、借上住宅の管理に関する連絡事務を行う窓口を、互いに通知するものとする。

(補 則)

第20条 この契約に疑義が生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

以 上

# 賃貸借契約書



貸主（以下「甲」という。）借主（以下「乙」という。）は、次のとおり独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）の所有する下記物件（以下「物件」という。）の賃貸借等の契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、甲は大阪府（以下「府」という。）と、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト特定事業契約（以下「特定事業契約」という。）を締結しており、特定事業契約に基づき大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施する。

甲は都市再生機構と大阪府営堺南長尾住宅の建替に伴う入居者移転支援業務を実施するにあたり、仮移転に伴う借上住宅賃貸借契約（以下「借上住宅賃貸借契約」という。）を締結しており、借上住宅賃貸借契約に基づき、物件を乙に賃貸するものとする。

物件の表示	所在地（住所）	
	名称	
	部屋タイプ	

## （契約の目的）

第 1 条 乙は、物件を、府が特定事業契約に基づき発注・建設する大阪府営堺南長尾住宅の建替住宅（以下「建替住宅」という。）に入居することが可能となるまでの間、自らの居住の用に供するため使用し、その間、甲が物件の賃料の一部等を免除することを目的とする。

## （総 則）

第 2 条 甲は、物件をこの契約書に記載されている条件で乙に賃貸するものとし、乙は、物件を大阪府営堺南長尾住宅建替に伴う仮移転住宅として使用する。

2 物件がある賃貸借住宅団地（以下「団地」という。）の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い、他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。

3 都市再生機構は、必要があるときは、団地の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は団地の敷地に造成を加えることができる。

## （賃貸借期間）

第 3 条 賃貸借期間は平成 年 月 1 日（毎月 1 日を原則とする）から【平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日をいれる）から 1 か月を経過した日】までとする。

ただし、建設工事の遅延等により賃貸借期間を延長する必要がある、かつ借上住宅賃貸借契約に定める借上期間が延長された場合、甲（特定事業契約終了後は、府）が期間満了の 2 か月前までに乙に通知した場合、甲と乙は、賃貸借期間が、期間満了の翌日から当該延長後の借上期間まで延長されることに合意する。

2 前項の賃貸借期間中に特定事業契約が終了した場合、府は甲の地位を承継する。

(家賃)

第4条 物件の家賃は、月額 金 , 円とする。

なお、契約開始日又は終了日が月途中の場合の当該月の家賃は、当該月の日割り計算した額とする。

2 前項の家賃のうち、乙は金 , 円の支払い義務を負い、その余の金 , については、支払いを免れる。ただし、建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、乙は支払いを免れる。

3 乙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月については、前月25日(金融機関の休業日の場合は、次の営業日。)までに、前項に定める債務額を甲に支払う。

(共益費)

第5条 乙は、家賃のほかに、次の次号に掲げる費用(以下「共益費」という。)を毎月甲に支払うものとする。

- 一 物件がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用(賃貸住宅内におけるそれらの使用料を除く。)
- 二 物件の室外のごみの処理に要する費用
- 三 物件の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運用に要する費用
- 四 物件がある団地内の道路、植樹、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
- 五 その他物件がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要と認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、都市再生機構が定めるものとし、都市再生機構は、物価の変動又は附帯施設若しくは借上住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(物件の使用上の条件)

第6条 乙は、物件を使用するに当たっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 乙は、第3条に定める賃貸借期間をもって甲乙間の物件の賃貸借契約が終了すること、加えて、甲と都市再生機構の借上住宅賃貸借契約も終了することを承諾すること。
- 二 甲又は都市再生機構の注意に従って善良な管理者の注意をもって物件を使用するとともに、共同生活の秩序を維持すること。
- 三 乙は、物件のある団地内において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。
- 四 乙は、物件内の模様替え若しくは増築その他の工作をしようとするときは、甲が定める書面により、乙が甲に当該内容について届け出て、あらかじめ甲の承諾を得ること。
- 五 乙は、物件に関する修理依頼、住環境の良好な維持等団地管理に関する意見の申出は、甲に行なうものとする。但し火災その他事故等緊急の連絡を要する場合、乙は、都市再生機構又は都市再生機構の業務を受託する者に対して対処を申し入れることができる。
- 六 乙は、物件の全部又は一部を転貸し、物件の賃借権を譲渡し、又は物件を他の住宅と交換して はならない。
- 七 乙は、その名目のいかんを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

八 乙は、物件に府の承認を得た同居者以外の者を居住させてはならず、甲は前述の同居者の居住について同意する。

(甲に対する通知)

第7条 乙は、次の各号に定める事項について、甲に通知しなければならない。

- 一 乙及び乙の世帯員の氏名及び緊急連絡先
- 二 前号に掲げる内容に変更が生じたとき
- 三 借上住宅内が汚損し、破損し、又は滅失したとき
- 四 乙及び乙の世帯員が引き続き1か月以上物件に居住しないとき

(秘密の保持及び資料等転用の禁止)

第8条 甲は、府及び都市再生機構に対する報告を除き、この契約にあたり知り得た一切の事項を他人に漏らしてはならない。また、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(乙の修理義務)

第9条 物件内について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

- 一 畳
- 二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具のガラス
- 三 その他別紙に定める小修理に属するもの

2 乙は、賃貸借期間が満了又はこの契約が第12条の規定により解除された場合において、物件を甲に返還するときは、第1項に掲げるもののうち、畳、障子及びふすまを除くものについて修理若しくは取替え又はその費用を負担する必要はない。

(原状回復義務)

第10条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、物件を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき、又は乙が甲に無断で物件内の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

2 前項の原状回復を乙が行わない場合、甲が原状回復を行い、その費用を乙に請求することができる。この場合において、甲が原状回復費用を乙に請求しても、甲の指定する日までに乙が支払わないときは、甲は、当該請求額が支払われるまでの間、乙に対し、建替住宅への本移転料の支払を留保する。

3 乙が第4条第2項に定める乙の支払い義務のある家賃及び前項の原状回復費用を甲から請求を受けたにもかかわらず甲に支払わない場合、府は甲の乙に対する権利義務を承継するとともに、乙から府に当該請求額の支払が行われるまでの間、引き続き乙に対する本移転料の支払を留保することがあることを、乙は予め承諾する。

(立入り)

第11条 甲は、物件の防火、物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、

あらかじめ乙の承諾を得ることなく、物件内に立ち入ることができる。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この契約を解除することができる。

- 一 第4条第2項に定める乙の支払い義務のある家賃及び第5条に定める共益費を2ヶ月以上滞納したとき。
- 二 第6条に定める事項を遵守しなかったとき。
- 三 大阪府営住宅条例により乙の府営住宅への入居承認を取り消されたとき。
- 四 その他この契約に違反したとき。

2 乙は、自己の都合又は第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことにより、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲に通知するか、解除申し入れの日から第3条第1項の1か月分の賃料全額を甲に支払うことにより、この契約を解除することができる。

3 甲は、建替住宅への乙の入居可能な日が決定した場合は、その日から1か月の期間内に建替住宅へ入居するよう乙に対し通知を行い、当該期間内に、乙はこの契約を解除して物件の明け渡しを行なう。

4 第13条の定めにかかわらず、第1項第3号の事由によりこの契約が解除される場合で都市再生機構が同意するときは、物件につき乙と都市再生機構との間で直接賃貸借契約を締結し、この契約の終了後も乙において物件を引き続き使用することを妨げない。

(明渡し)

第13条 乙は、この契約が事由を問わず終了したときは、この契約の終了日までに、物件を明け渡さなければならない。当該期間内に乙がこの契約を解除して物件を明け渡さなかった場合、契約終了日の翌日から起算して返還の日まで(以下この条において「不法使用期間」という。)の家賃等相当額の1.5倍の金額を、甲に支払わなければならない。

2 第9条及び第10条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(物件に関する調査)

第14条 乙は、甲が物件の管理上、物件等に対して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(連絡事務窓口)

第15条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行なう者を置き、乙は原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

(必要書類の提出)

第16条 乙は、甲が借上住宅の管理上、借上住宅に対して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(管轄合意)

第17条 甲乙は、この契約に係る紛争については、乙の住所地を管轄とする裁判所で行うことに合意する。

(疑義の決定)

第18条 この契約に定めのない事項又は契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙が協議して決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 市 町

(担当企業名)



乙 市 町

府営

第 住宅 第

号



## 修 理 細 目 通 知 書

賃 借 人 各 位

(事業者名)

都市機構賃貸住宅 賃貸借契約書第9条第1項各号に掲げるものの細目について、同条第2項の規定に基づき、次のとおり通知します。

(注) 団地又は住宅型式によっては、下記の設備等の一部は設置されていない場合もございます。その場合、下記による修理等の負担区分の適用はございませんので、念のため申し添えます。

項目	種 別	内 容	備 考	項目	種 別	内 容	備 考					
畳	1	畳表	取替え又は裏返し	床	4	石・タイル張り	部分張替え					
	2	畳床	取替え		浴	1	ふろがまの外箱、熱交換器及び給排気筒を除く部品(シャワーセットを含む。)	修理又は取替え				
	3	縁	取替え			2	(1) ツマミ、点検確認窓、その他の附属品	修理又は取替え				
建	1	障子紙	張替え	槽		(2)	コントロールボックス	修理又は取替え				
	2	障子の棧及びかまち	修理又は取替え		3	(3)	水抜きバルブ	修理又は取替え				
	3	ふすま紙	張替え			(4)	瞬間湯沸器の取合い部分	修理又は取替え				
	4	ふすまの縁及び骨	修理又は取替え			そ	(5)	浴槽のふた排水栓(鎖を含む。)	修理又は取替え			
	5	戸ぶすま紙	張替え		の		(6)	バスヒーターのツマミ、カバー及び取合い部分	修理又は取替え			
	6	戸ぶすま	修理又は取替え				他	(7)	すのこ及び踏み板	修理又は取替え		
	7	浴室の屋内に面する窓	修理又は取替え		放熱器・床暖房・エアコン			(1)	ふた板、吹き出し及び吸い込みグリル、シール材及び操作用ふた等	修理又は取替え		
	8	浴室、便所、物入、その他屋内間仕切りの扉、引き戸、折れ戸、開き戸	修理又は取替え			可動間仕切りを含む。	(2)	エアフィルター	修理又は取替え			
	9	建具の引き手その他附属物	修理又は取替え			具	(3)	操作スイッチ、操作リモコン	修理又は取替え			
	10	(1) 木製	附属金物、ガラス、レール、パテその他の附属品等の修理又は取替え				外	(4)	温水プラグ及びホース	修理又は取替え		
(2) 鋼製およびステンレス製		附属金物(ドアクローザー含む。)、ガラス、パテその他の附属品等の修理又は取替え	レール及び戸車を除く。	(5)				電源コード及びプラグ	修理又は取替え			
回	(3) アルミ製	附属金物、ガラス、戸車、ピートその他の附属品等の修理又は取替え、網戸の網の張替え	レールを除く。	建	11	(1) 鍵	取替え	備品・その他	1	水切り棚	修理又は取替え	
						(2) 錠	錠、把手握玉の修理又は取替え		シリタ-部を含む。	2	つり戸棚	扉及び附属物の修理又は取替え
						天	1		塗り	部分塗替え	井	3
2	吹付け	部分吹付け	壁	4	化粧箱(棚)及び化粧鏡		扉及び附属物の修理又は取替え					
3	ビニールクロス	部分張替え		床	1	フローリング	修理又は張替え					
1	塗り	部分塗替え			2	カーペット	修理又は張替え					
2	ビニールクロス	部分張替え			3	合成樹脂系複合床材	修理又は張替え					
3	タイル張り	部分張替え										
4	パネル張り	部分張替え										

(H18.12版、お客様用)



項目	種 別	内 容	備 考	項目	種 別	内 容	備 考		
備 品 の そ の 他	5 <small>台所流し修理(台所)</small>	(1) 天板・シンク	修理又は取替え		給 排 水 設 備	4 各種給水・給湯栓	修理又は取替え(シャワーセットを含む。)		
		(2) 下部戸棚	扉及び附属物の修理又は取替え			5 温水コンセント	プレート、キャップ、ツマミ等の附属部品の修理又は取替え		
	6 キッチンカウンター	修理又は取替え		6 洗面器及びロータック用止水栓		修理又は取替え			
	7 ペーパーホルダー	修理又は取替え		7 排水トラップ(流し)		ふた、目皿、中皿、ゴミ皿及びびわんの取替え			
	8 ハンガー用ボルト、手摺、帽子掛け、タオル掛け	修理又は取替え		8 排水トラップ(浴室及び洗濯機置場)		取替え			
	9 カーテンレール及びランナー	修理又は取替え		9 バルコニー排水目皿		取替え			
	10 郵便受け及び牛乳びん受け	ふた及び附属金物の修理又は取替え	集合郵便受箱を除く。	1 電球、蛍光灯管、グロー球等		取替え			
	11 室名札	修理又は取替え		2 照明器具		修理又は取替え			
	12 物入・物置	棚板の修理又は取替え		3 各種プレート		修理又は取替え			
	13 ハシゴ	修理又は取替え		4 各種スイッチ		修理又は取替え	タイマースイッチを含む。		
	14 収納ユニット(洋服タンス、収納棚、ベッド、テーブル等)	扉等の建付調整及び附属金物、棚板、マットその他の附属品等の修理又は取替え	可動式家具を含む。	5 コンセント	修理又は取替え	埋込コンセントを除く。			
	15 床下収納庫	附属金物、ふた、トレーかごその他附属品の修理又は取替え		6 ブザー及びチャイ	修理又は取替え				
	16 浴室内ブラインド	修理又は取替え		7 住宅情報盤(電話機能付インターホンを含む。)	修理又は取替え	玄関子機を含む。			
	17 掘り込み床	ふたの取替え		8 テレビ用室内端子及びフィーダー線	修理又は取替え	直列ユニット及び整合器を除く。			
	18 濡れ縁(縁台)	座面のささくれ等の手入れ		9 アース端子	修理又は取替え				
	19 ベンチ	座面の修理又は取替え	可動式の場合、附属金物の修理又は取替えを含む。	10 コール用押ボタン	修理又は取替え				
	20 合成樹脂製のこ状床材及び人工芝	修理又は取替え		1 (1) ガスカラン	修理又は取替え				
	給 排 水 設 備	1 <small>洗面化粧台</small>	(1) 陶器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し及びゴム栓(鎖を含む)の修理又は取替え		ガ ス 設 備	(2) 埋込みボックス	プレート及びツマミの修理又は取替え	
			(2) 収納キャビネット	扉及び附属物の修理又は取替え			2 ガスコンベーションレンジ	操作ユニット、ドア、オープン皿、網、ターンテーブル、オープン皿取手の清掃又は取替え	
		2 サービスシンク	見え掛り配管の漏水処理及び取付け緩み直し		3 食器洗浄器		操作ユニット、ドア、かご、ノズルの清掃又は取替え	ガス式	
3 <small>便器等</small>		(1) 便器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し、便座、便ぶた、蝶番、ケージング本体、分岐金具、給水アダプター、連結管、操作スイッチ、パッキング、電源コード又はプラグ等の修理又は取替え		ガ ス ・ 電 気 設 備	(1) 本体	ごとく、バーナーキャップ、器具栓つまみ、トッププレート、トッププレートパッキン、操作パネル及び電池その他の附属品等の清掃又は取替え		
		(2) フラッシュバルブ	見え掛り配管の漏水処理及びハンドル、パッキングその他の部品の修理又は取替え			(2) グリル	水入れ皿、焼網、グリル扉、グリル用取手の清掃又は取替え		
		(3) ロータンク	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し及びレバー、フロート、その他の部品の修理又は取替え		換 気 設 備	1 台所換気扇(プロペラ型)及びパイプファン	修理又は取替え		
		(4) 多機能便座	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに便ぶた、操作スイッチ、脱臭フィルター、電源コード及びプラグの修理又は取替え			2 レンジファンその他排気・換気用ファン	スイッチ、電球、フィルター、室内グリル及び羽根の修理又は取替え		
				3 浴室換気乾燥機		コントロールボックス、フィルター、グリル、羽根の修理又は取替え	ハンガーパイプを含む。		
				4 レンジフード型給湯器		フィルター、電球、スイッチ及びつまみの修理又は取替え			
				イ ン タ ー ネ ッ ト	1 LAN用コンセント	修理又は取替え			
			2 パッチコード		修理又は取替え				

(H18.12版、お客様用 )