

大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト  
特定事業契約書（案）  
修正版

平成21年8月14日

大阪府

# 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト契約書

1. 事業名 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府吹田市藤白台3丁目、1丁目
3. 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の大阪府議会の議決のあった日  
至 第二工区建替住宅の所有権移転・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、第二期の既存住宅の解体撤去が完了し、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、及び 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二通を作成し、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

大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト  
事業契約条項（案）

# 大阪府営吹田藤白台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) .....	6
(事業日程) .....	7
(事業者グループの資金計画) .....	7
(許認可及び届出) .....	7
(建設に伴う各種調査) .....	7
(建設に伴う近隣対策) .....	7
第3章 事業用地等の貸与 .....	8
(事業用地等の貸与) .....	8
(使用の目的) .....	8
(貸与期間) .....	8
第4章 建替住宅の設計 .....	9
(設計) .....	9
(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
(既存住宅の解体・撤去) .....	11
(着工時の現況調査) .....	11
(既存住宅の瑕疵) .....	12
(建設) .....	12
(施工計画書等) .....	12
(第三者の使用) .....	13
(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) .....	15
(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 ) .....	16
第6章 入居者移転支援業務 .....	16
( 入居者移転支援業務 ) .....	16
( 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 ) .....	17
( 事業者グループによる仮移転支援業務報告 ) .....	18
( 事業者グループによる賃貸借契約等に関する業務報告 ) .....	18
( 事業者グループによる本移転支援業務報告 ) .....	18
( モニタリング ) .....	18
( 府による仮移転説明会の開催 ) .....	19
( 府による入居者決定業務 ) .....	19
( 入居者対応 ) .....	19
( 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 ) .....	21
( 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
( 本移転期間の変更 ) .....	23
( 本移転期間の変更による費用等の負担 ) .....	24
( 入居者移転支援業務の中止 ) .....	24
( 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 ) .....	25
( 部分払 ) .....	26
( 債務負担行為に係る契約の特則 ) .....	27
( 建替住宅の所有権移転・引渡しの遅延損害金 ) .....	27
( 瑕疵担保責任 ) .....	27
第8章 不可抗力及び法令変更 .....	28
( 不可抗力 ) .....	28
( 不可抗力による損害等 ) .....	28
( 不可抗力による解除 ) .....	29
( 法令変更 ) .....	29
( 法令変更による追加費用 ) .....	30
( 法令変更による協議解除 ) .....	30
第9章 活用用地の所有権移転等 .....	30
( 売買 ) .....	30

(活用用地の対価) .....	30
(所有権の移転) .....	31
(所有権の移転登記) .....	31
(瑕疵担保責任) .....	31
(活用用地の整備等) .....	31
(指定用途の変更) .....	32
(実地調査等) .....	32
(買戻し特約) .....	32
(損害賠償) .....	33
(公租公課) .....	33
(変更等承諾手続) .....	33
第10章 事業期間及び契約の終了 .....	33
(事業期間) .....	33
(府による任意解除) .....	33
(府による契約解除) .....	33
(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) .....	37
(契約解除に伴う損害賠償) .....	38
第11章 契約保証金等 .....	38
(契約保証金等) .....	38
第12章 雑則 .....	39
(協議) .....	39
(特許権等の使用) .....	39
(契約上の地位の譲渡) .....	39
(延滞利息) .....	39
(秘密保持) .....	39
(個人情報の取扱) .....	40
(請求、通知等の様式その他) .....	40
(準拠法) .....	40
(管轄裁判所) .....	40
(定めのない事項) .....	40

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、大阪府営吹田藤白台住宅の整備事業を実施することとした。

府は、大阪府営吹田藤白台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、株式会社及び株式会社（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及び株式会社〔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及び株式会社〔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17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府において記録した書類をいう。
- (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。
- (10) 「第一工区事業用地」とは、別紙3記載の第一工区整備を行なう事業用地をいい、第一工区府営住宅整備用地を含む。
- (11) 「第二工区事業用地」とは、別紙3記載の第二工区整備を行なう事業用地をいい、第二工区府営住宅整備用地及び活用用地を含む。
- (12) 「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事業用地内の府営住宅及び付帯施設等をいう。
- (13) 「第一工区建替住宅」とは、建替住宅のうち、第一工区に整備される府営住宅及び付帯施設等をいう。
- (14) 「第二工区建替住宅」とは、建替住宅のうち、第二工区に整備される府営住宅及び付帯施設等をいう。
- (15) 「付帯施設等」とは、建替住宅に付帯する別紙4記載の付帯施設等をいう。
- (16) 「府営住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。
- (17) 「第一工区府営住宅整備用地」とは、第一工区建替住宅を整備する土地をい

- う。
- (18) 「第二工区府営住宅整備用地」とは、第二工区建替住宅を整備する土地をいう。
  - (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う。
  - (20) 「第2期区域」とは、事業者グループが既存住宅を解体・撤去する事業用地外の土地をいう。
  - (21) 「民間施設等」とは、本事業において活用用地に事業者グループが整備する住宅や施設等をいう。
  - (22) 「工事期間」とは、第一工区既存住宅の解体工事着工の日から、第2期区域の既存住宅の解体撤去完了日までの期間をいう。
  - (23) 「第一工区工事期間」とは、第一工区既存住宅の解体工事着工の日から、府により第一工区建替住宅の完工確認書が交付される日までの期間をいう。
  - (24) 「第二工区工事期間」とは、第二工区既存住宅の解体工事着工の日から、府が第2期区域の解体撤去作業の完了を確認するまでの期間をいう。
  - (25) 「本件工事」とは、既存住宅の解体・撤去工事及び建替住宅の建設工事をいう。
  - (26) 「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。
  - (27) 「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。
  - (28) 「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、敷金物件もしくはUR住宅における府が定める退去後補修費、仮住居として使用する他の吹田藤白台住宅についての補修費（以下「仮住居補修費」という。）これら費用の調達に係る金利（ただし仮住居補修費の調達に係る金利は除く。）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。
  - (29) 「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。
  - (30) 「既存住宅」とは、第一工区事業用地、第二工区事業用地、ならびに、第二期区域に現存する吹田藤白台住宅その付帯施設をいう。
  - (31) 「第一工区既存住宅」とは、別紙3記載の第一工区事業用地に現存する吹田藤白台住宅及びその付帯施設をいう。

- ( 3 2 ) 「第二工区既存住宅」とは、別紙 3 記載の第二工区事業用地に現存する吹田藤白台住宅及びその付帯施設をいう。
- ( 3 3 ) 「第 2 期区域の既存住宅」とは、別紙 3 記載の事業用地外の第 2 期区域に現存する吹田藤白台住宅及びそれらの付帯施設をいう。
- ( 3 4 ) 「第一工区府営住宅整備業務」とは、第一工区府営住宅整備用地における第一工区既存住宅の解体・撤去業務、第一工区建替住宅の整備( 調査・設計・建設・工事監理 ) 業務及び第一工区建替住宅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 ) 。
- ( 3 5 ) 「第二工区府営住宅整備業務」とは、第二工区府営住宅整備用地における第二工区既存住宅の解体・撤去業務、第二工区建替住宅の整備( 調査・設計・建設・工事監理 ) 業務及び第二工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し業務、第 2 期区域の既存住宅の解体撤去業務、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 ) 。
- ( 3 6 ) 「府営住宅整備業務」とは、第一工区府営住宅整備業務及び第二工区府営住宅整備業務を総称したものをいう。
- ( 3 7 ) 「用地活用業務」とは、別紙 2 ( 3 ) 記載の各業務を総称したものをいう。
- ( 3 8 ) 「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。
- ( 3 9 ) 「活用用地の対価」とは、活用用地の売買の対価として事業者グループが府に支払う本契約に規定する金額をいう。
- ( 4 0 ) 「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。
- ( 4 1 ) 「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。
- ( 4 2 ) 「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。
- ( 4 3 ) 「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。
- ( 4 4 ) 「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。
- ( 4 5 ) 「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 1 8 条第 1 6 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。
- ( 4 6 ) 「仮移転」とは、第一工区既存住宅の入居者が第一工区府営住宅整備業務期間中、仮住居に移転する事をいう。
- ( 4 7 ) 「仮移転者」とは仮移転の対象となる第一工区既存住宅の入居者をいう。
- ( 4 8 ) 「仮移転支援業務期間」とは、契約締結日から、第一工区既存住宅の入居者が、第一工区事業期間中仮移転する仮住居への移転が終了するまでの期間をいう。
- ( 4 9 ) 「仮住居」とは、第一工区府営住宅整備業務期間中、仮移転者が居住する民

間賃貸住宅等をいう。

- ( 5 0 ) 「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。
- ( 5 1 ) 「他の吹田藤白台住宅」とは、仮住居として利用する第一工区既存住宅以外の大阪府営吹田藤白台住宅をいう。
- ( 5 2 ) 「仮住居賃貸借期間」とは、各仮移転者について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。
- ( 5 3 ) 「第一工区本移転可能日」とは、別紙 5 記載の第一工区建替住宅への本移転可能日として規定される日をいう。
- ( 5 4 ) 「第二工区本移転可能日」とは、別紙 5 記載の第二工区建替住宅への本移転可能日として規定される日をいう。
- ( 5 5 ) 「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。
- ( 5 6 ) 「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。
- ( 5 7 ) 「第一工区本移転」とは、既存住宅の入居者が、第一工区建替住宅へ入居することをいう。
- ( 5 8 ) 「第二工区本移転」とは、第 2 期区域の既存住宅の入居者が、第二工区建替住宅へ入居することをいう。
- ( 5 9 ) 「本移転」とは、「第一工区本移転」及び「第二工区本移転」を総称したものをいう。
- ( 6 0 ) 「第一工区本移転者」とは、第一工区本移転の対象となる事業用地内の既存住宅の入居者をいう。
- ( 6 1 ) 「第二工区本移転者」とは、第二工区本移転の対象となる第 2 期区域の既存住宅の入居者をいう。
- ( 6 2 ) 「第一工区本移転期間」とは、第一工区本移転可能日から別紙 5 記載の第一工区本移転終了期限までとする。
- ( 6 3 ) 「第二工区本移転期間」とは、第二工区本移転可能日から別紙 5 記載の第二工区本移転終了期限までとする。
- ( 6 4 ) 「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。
- ( 6 5 ) 「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、仲介等を受けることができる仲介希望者をいう。
- ( 6 6 ) 「府が定める退去後補修費」とは、敷金物件又は UR 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。

(67)「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。

(68)「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を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について府に書面を提出した上で説明し、府の書面による承諾を得ることを要する。

5 事業者グループは、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「セ」、「タ」及び「チ」の各号のいずれかの事

由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、府に報告しなければならない。

(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、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及び第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に従い、かつ、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を行い、第一工区事業用地の既存住宅を解体・撤去し、第一工区府営住宅整備用地に第一工区建替住宅を建設し、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、第一工区建替住宅の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。
- (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及び第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に従い、かつ、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を行い、第二工区事業用地の既存住宅を解体・撤去し、第二工区府営住宅整備用地に第二工区建替住宅を建設し、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、第二工区建替住宅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、第二工区既存住宅解体・撤去後速やかに、事業者グループの費用負担にて第二工区事業用地を第二工区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。
- (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。
- (6) 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及び第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に従い、入居者移転支援業務を行い、第二期区域の既存住宅を解体・撤去する。

(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、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、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ある場合、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及び損害（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も含む。）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、建替住宅を設置すること自体又は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要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた費用及び損害は、府が合理的な範囲で当該費用を負担する。

### 第 3 章 事業用地等の貸与

（事業用地等の貸与）

- 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。
  - 4 府は、事業者グループに対して、事業用地外の第 2 期区域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・撤去する目的以外で所有権移転前の活用用地及び第 2 期区域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、所有権移転前の活用用地及び第 2 期区域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 第一工区府営住宅整備用地の貸与期間は、同地上の既存住宅の解体工事着工の日が



ら別紙 5 記載の第一工区建替住宅の所有権移転・引渡し日までとし、第二工区府営住宅整備用地の貸与期間は、同用地上の既存住宅の解体工事着工の日から別紙 5 記載の第二工区建替住宅の所有権移転・引渡し日までとする。また、第二期区域の貸与期間は、別紙 5 記載の第二期区域の既存住宅の解体工事着工の日から別紙 5 記載の第 2 期区域の既存住宅の解体・撤去完了日までとする。

- 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 1 3 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 1 5 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 1 5 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

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ならなければならない。

- 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、第一工区既存住宅の入居者が仮移転等によりすべて移転し、また第二工区既存住宅の入居者及び第2期区域の既存住宅の入居者が本移転等によりすべて移転したことについて、それぞれ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、第一工区既存住宅及び第二工区既存住宅をそれぞれ解体・撤去し、第一工区建替住宅及び第二工区建替住宅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、かかる第一工区事業用地及び第二工区事業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、それぞれの建替住宅の建設工事を行う。

3 事業者グループは、それぞれの建替住宅を別紙 5 記載の事業日程に従い完成し、それぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日に府に建替住宅を引渡すものとする。府は、建替住宅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、それぞれの建替住宅の竣工検査及び建替住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、それぞれの建替住宅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、それぞれの建替住宅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、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ることができ、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可否を定めるものとする。

2 事業者グループが不可抗力事由又は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可否を定めるものとする。

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、本件工事の再開を府に求めることができる。

(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、当該工事の中止又は工事期間変更によって府に生じた増加費用又は損害及び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、当該工事の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及び府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、当該工事の中止又は工事期間変更によって府及び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、当該工事の中止又は工事期間変更によって府及び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。

(本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害)

- 第32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33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54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。
- 6 事業者グループは、仮住居に関し、別紙15から20に定める様式に従い、家主、仮移転者及び事業者グループの三者で各賃貸借契約を締結しなければならない。

（入居者移転支援業務計画書）

第34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35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、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等については、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、第一工区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 事業者グループは府に対して、以下の各号の本移転支援業務に関する報告を行う。

(1) 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 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第49条（本移転期間の変更）第2項又は第4項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く）かつ、別紙5記載の本移転終了期限（第49条（本移転期間の変更）第1項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）のモニタリングが完了した時をもって、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、敷金物件又はUR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12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12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）の退去後補修費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。

(7) 仮住居補修費

- 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 13 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 項第 4 号又は第 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、府は事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害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54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47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、入居者支援移転業務終了時に、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 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かか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 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（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できなかった場合、事業者グループ

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支援移転実費として別紙 12 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、不可抗力事由又は法令変更事由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。

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。

#### ( 本移転期間の変更 )

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、府の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、別紙 5 記載の第一工区本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者グループは第一工区の本移転支援業務を 6 ヶ月間は延長して行うものとし、府も第一工区本移転に対するより積極的な関与を行うものとする。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、府が合理的範囲でこれを負担するものとする。

- 2 前項により第一工区の本移転支援業務を6ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に第一工区の本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第一工区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第一工区にかかる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 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記載の第二工区本移転期間内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第二工区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第二工区にかかる入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 5 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）により第二工区本移転期間を遵守できないと判断した場合は、すみやかに府に報告するものとし、府と事業者グループは第二工区本移転期間の変更について協議し、協議結果に従って第二工区本移転期間を延長するものとする。
- 6 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、府が合理的な第二工区本移転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。
- 7 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期間を変更した場合、本移転期間終了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。

（本移転期間の変更による費用等の負担）

- 第50条 府は、前条第1項又は第6項に基づき本移転期間を変更した場合、当該期間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。
- 2 事業者グループが、前条第2項又は第4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2項又は第4項により、業務の履行を一部行わなかった場合においては、入居者移転支援実費のうち、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 第一工区 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)  
第二工区 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 第一工区本移転完了まで 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)  
第二工区本移転完了まで 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 第一工区本移転完了まで 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)  
第二工区本移転完了まで 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。】
- (4) 第二期区域解体撤去費 金 円(消費税、地方消費税を含む。)

2 府は前項第1号の第一工区府営住宅整備費および第二工区府営住宅整備費を、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 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、第一工区本移転完了後及び第二工区本移転完了後の都度、各工区に要した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

- 1 3に定める方法で、府に収支報告を行う。
- 4 府は、収支報告を受けて、第1項第3号に定める入居者移転支援実費の額と異なる場合には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。
- 5 事業者グループは、入居者移転支援実費について、第45条（入居者移転支援実費請求手続き）による請求手続きを行なう。
- 6 府は請求書の提出を受けた日から30日以内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（部分払）により部分払をした費用を除く。
- 7 府は、前項第4号の第二期解体撤去費を、府が解体撤去作業の完了を確認した後、解体撤去作業完了の日を基準とし、別紙6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。
- 8 第2項、第6項及び第7項の支払いは、代表企業の指定する口座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。ただし、この請求は、第一工区の府営住宅整備に係る対価については、平成22年度末と平成23年度末に限り、第二工区の府営住宅整備業務に係る対価については、平成24年度末と平成25年度末に限る。
- （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、敷金物件またはUR住宅における府が定める一般補修費等、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、それぞれの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22年度 金 円

平成23年度 金 円

平成24年度 金 円

平成25年度 金 円

平成26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。】

(建替住宅の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第57条 それぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し、府の事由又は入居者の事由により別紙5記載のそれぞれの建替住宅の所有権移転・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UR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 それぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し、事業者グループの事由により別紙5記載のそれぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者グループは府に対して、それぞれの府営住宅整備費(本項及び次項では、第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了前は、第一工区建替住宅に関する府営住宅整備費をいい、第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二工区建替住宅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 不可抗力によりそれぞれの建替住宅の府への所有権移転・引渡し、別紙5記載のそれぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い府又は事業者グループが負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者グループはそれぞれの府営住宅整備費の1%を負担し、府はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

第58条 府は、別紙5記載のそれぞれの建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内(ただし枯木の瑕疵については、1年以内)にそれぞれの建替住宅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、それぞれの建替住宅の引渡し・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 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

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、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(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、それぞれの府営住宅整備費(本項では第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了前は、第一工区建替住宅に関する府営住宅整備費をいい、第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二工区建替住宅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、不可抗力事由により、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。

( 不可抗力による解除 )

第 6 1 条 本契約の締結後、不可抗力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、入居者支援移転業務について、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、第一工区建替住宅について第 5 3 条 ( 所有権移転・引渡し ) による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、第一工区建替住宅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 5 4 条 ( 府営住宅整備に係る対価の支払い ) の定めに従い、第一工区建替住宅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 5 3 条 ( 所有権移転・引渡し ) 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 5 5 条 ( 部分払 ) 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 8 2 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後、民間施設等の整備が不可抗力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 6 2 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譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。

- 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・引渡し日までに、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 活用用地の対価を金 円、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  $\text{m}^2$  で除算して得られた  $1 \text{ m}^2$  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。

#### (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囑託するものとし、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 7 0 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ないしは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られた場合

は、府の書面による承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことが出来る。

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、府の書面による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・引渡し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手続を行う。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手続をするものとする。ただし、民間施設等の完成前においても、府が完成されると認めた場合は、府の承諾を得た上で、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手続をするものとする。

5 前2項の登記手続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 7 4 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 7 0 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 7 0 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 7 9 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 6 5 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 3 6 5 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 7 5 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 7 6 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 1 0 章 事業期間及び契約の終了

( 事業期間 )

第 7 7 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、第二工区建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、第二工区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、第二期の既存住宅の解体撤去が完了し、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 7 3 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 7 8 条 府は、事業者グループに対して、1 8 0 日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

( 府による契約解除 )

第 7 9 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、第一工区府営

住宅整備業務、第二工区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、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、別紙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日以上の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、第一工区府営住宅整備業務、第二工区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日以上の間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ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、第一工区府営住宅整備業務、第二工区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、第一工区府営住宅整備業務、第二工区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) 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。)が集団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「暴力団」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こと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又は第2期区域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、府は解除後、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 前項により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（部分払）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。
- 15 府は、事業者グループが本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条第5項に違反し、入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「セ」、「タ」及び「チ」の各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、事業者グループに対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。事業者グループが定められた期限までにかかる指示に従わない場合、府は、本契約を解除することができるものとする。ただし、第一工区府営住宅整備業務、第二工区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）。

（事業者グループによる契約解除）

第 8 0 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 3 0 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 8 1 条 第 7 8 条（府による任意解除）又は第 8 0 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 7 8 条（府による任意解除）又は第 8 0 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 2 1 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 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 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、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 8 2 条 事業者グループは、第 7 9 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、第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二工区建替住宅に関する府営住宅整備費をいい、第二工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第 2 期区域解体撤去費をいう。)の 1 0 %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 7 9 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 7 8 条 (府による任意解除)又は第 8 0 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 1 1 章 契約保証金等

(契約保証金等)

第 8 3 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確実に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 8 2 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第2期区域の解体撤去作業の完了のときまでとする。
- 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に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 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及び環境への配慮に関する提案	25
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	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

第一工区整備、第二工区整備ともに、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（第2期区域を含む）
- ・ 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）
- ・ 事業用地の分筆（建替住宅用地と活用用地に分筆）
- ・ 建替住宅の府への引渡し及び所有権の移転
- ・ 地元説明等近隣対策
- ・ 公共施設の移管に必要な書類作成及び必要な調査
- ・ 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
- ・ 仮移転日調整等業務
- ・ 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
- ・ 本移転日調整等業務

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業務

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
- ・ 活用用地内の緑地整備及び吹田市への緑地移管

別紙 3 事業用地

所在地	吹田市藤白台3丁目、1丁目
敷地面積	約3.5ha
用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積/建ぺい率	150%/50% (吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく)
地域・地区	第2種高度地区、宅地造成工事規制区域
日影規制	8時~16時、測定点4.0m、5mライソ4.0時間、10mライソ2.5時間 (大阪府建築基準法施行条例に基づく)
その他	敷地境界線から建築物までの水平距離は3m以上とすること。 道路境界線から建築物までの水平距離は5m以上とすること。 幹線道路に面する部分の建物高さは45m以下とすること。 その他の部分の建物高さは、31m以下とすること。 (吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく)

#### 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
- ・ ごみ置き場
- ・ 児童遊園
- ・ 緑地
- ・ 周辺道路及び敷地内歩道

## 別紙 5 事業日程

- ・ 特定事業契約の仮契約の締結 平成 21 年 11 月 日
- ・ 仮移転説明会開催日 平成 22 年 1 月中旬
- ・ 仮移転支援業務期間 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月末日 (6 ヶ月)
- ・ 第一工区既存住宅の解体・撤去期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- ・ 活用用地の所有権移転・引渡し日 平成 年 月 日
- ・ 第一工区建替住宅建設工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- ・ 第一工区建替住宅の所有権移転・引渡し日 平成 24 年 10 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必ず月末とする。 )
- ・ 第一工区建替住宅への本移転可能日 平成 24 年 11 月 1 日  
( 各月 1 日に設定する。事業者グループ提案により変更となる。 )
- ・ 第一工区本移転者の本移転終了期限 平成 24 年 12 月末日  
( 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。 )
- ・ 第二工区既存住宅の解体・撤去期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- ・ 第二工区建替住宅建設工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- ・ 第二工区建替住宅の所有権移転・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が必ず月末とする。 )
- ・ 第二工区建替住宅への本移転可能日 平成 26 年 10 月 1 日  
( 各月 1 日に設定する。事業者グループ提案により変更となる。 )
- ・ 第二工区本移転者の本移転終了期限 平成 26 年 11 月末日  
( 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 2 期区域の既存住宅の解体・撤去期限 平成 27 年 3 月末日  
( 期限であり事業者グループにより変更となる。 )

## 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。

\*1：物価変動率 =  $\frac{\text{出来形検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値}}{\text{平成21年3月から平成21年6月の建設工事費デフレーターの平均値}} - 1$

（出来形検査終了時の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\*2の平均値）  
=  $\frac{\text{出来形検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値}}{\text{平成21年3月から平成21年6月の建設工事費デフレーターの平均値}}$

\*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

出来形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

出来形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

・活用用地の売却が可能となるのは、第一工区の建替住宅完成後となるため、「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「活用用地の南側前面道路の市道藤白古江線」とする。なお、平成21年時点の路線価は185千円/m<sup>2</sup>。）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。

・また、府は活用用地を売却する年度に開催する売却財産評価審査会での活用用地の評価額が計算式による活用用地の対価を上回った場合は、府は活用用地を財産評価審査会での評価額以上の価格でないと売却できないことから、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却（購入）を協議することとする。

- ・府と事業者グループとの協議が整った場合は、府は活用用地を事業者グループに対して財産評価審査会での評価額で売却する。
- ・府と事業者グループとの協議開始後 3 ヶ月を期限として協議が整わない場合は、府は活用用地の売却を取り止め、活用用地の売却は効力を失うこととする。ただしこの場合、府及び事業者グループともに活用用地の売却（購入）を取り止めたことによる違約金及び損害金等を支払わないこととする。
- ・ただし、活用用地の売却（購入）を取り止めた場合でも、事業者グループによる府営住宅の整備については効力を維持し、府と事業者グループとは契約条件に従って契約を履行することとする。

#### 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>

$$\text{路線価変動率} = (190 - 180) / 180 = 0.05555\cdots、$$

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

$$\text{活用用地の対価} = \text{活用用地の提案価格} \times (1 + 0.056 - 0.03) = \text{活用用地の提案価格} \times 1.026$$

## 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

## 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

## 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

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

### 建築工事

#### 1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

## 2 工事別事項

分類	検査部位	検査項目	
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等 押え金物、吊環、ルーフトレイ、 軒樋、豎樋等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認 寸法、形状、塗装、取付固定状態、 シーリング等の確認
	共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上 郵便受、掲示板、サイン、入口庇、 建具、手摺等
その他		ピット、機械室、電気室等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分		各部共通	仕上
	玄関及び 廊下	ドア、新聞受、建具等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	和室 及び 洋室	建具、長押、スリプ、吊ホル、 カーテール等	
	DK	建具、流し台、レンジフード、吊 戸棚等	
	洗面所 及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口 等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイ、物干 金物、アルミサッシ、避難器 具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界 杭等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界 杭等	
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス、遊具 等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹 木との固定状態等

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する。



## 電気設備工事

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

### 2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なバンド線取付、管端の保護、ボックス等の位置及び取付状態、塗装状態
外線工事	架空	建柱及び装柱状態、電線相互及び他の工作物との隔離状態
	地中	支持間隔及び取付状態、ハンドホールの仕上、防水状態、管路等の接続状態
ケーブル工事		支持間隔及び取付状態、端末処理、ケーブルの接続状態
電灯、コンセント、動力工事		配線と器具類との接続状態、取付位置及び取付状態、点灯状態、器具の塗装・汚損、スイッチ及びコンセントの容量、作動及び保護装置、機器への接続及びリード線の納り
配分電盤工事		結線と外観及び塗装、内部配線状態及び清掃、盤及び内部機器の銘板の有無、結線図の有無、盤内の過熱、ゆるみ、断線、汚損、取付及び据置状態
弱電設備工事（火災、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する

## 機械設備工事

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
- ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
  - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
  - ウ 配管勾配の適否
  - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
  - オ クロスコネクションの有無
- (6) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
- ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
  - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
  - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

### 2 工事別事項

#### 衛生設備工事

工事区分	検査項目
給水設備工事	水圧・水量等の確認、飲料用給水タンクの連絡・配管・材質・液面制御、警報装置及び基礎の適否並びに内部清掃状況
排水設備工事	汚水・雑配水系統の合流式と分流式の区分及び通水の確認、排水ますと接続排水管の関係及び勾配・材質・泥留・深さ・屋内外等の適否、間接排水を要する機器の排水口空間と防虫措置の適否
衛生器具設備工事	器具類の取付状況、ひび割れ・キズの有無、通水、溢水、排水状況及び漏水の有無
給湯設備工事	安全装置と機能の確認、湯沸機器に対する換気の適否
ガス設備工事	管の気密試験、器具の点火試験、燃焼機器周辺の防火措置及び給排気の状況
ポンプ設備工事	据付、運転状況及び標準付属品の適否、フートバルブの操作ワイヤーの確認、コンクリート基礎及びグランド排水処理の適否

#### 空気調和設備工事

風道設備工事	風道の気密性の確認、風道補強・支持の適否、異常な騒音・振動等の有無、機器の取付状況、風量・風速・気流の分布状況、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

備考：この基準に記載されていないもの及びこの基準により難しいものは検査員の判定により適宜決定する

## 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 16 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	第一工区本移転終了時及び第二工区本移転終了時	
	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（UR住宅の場合）又は振込明細書	賃貸人若しくは賃貸人（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（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	第一工区本移転終了時	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 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	第一工区本移転終了時	
第 4 7 条第 8 項に定める損害金	家賃領収書（UR住宅の場合）又は振込明細書	賃貸人	第一工区本移転終了時	
	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 4 8 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	第一工区本移転終了時	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	-	第一工区本移転終了時	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	第一工区本移転終了時	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、府の書面による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、又は府の書面による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、大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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・建設する大阪府営吹田藤白台住宅の建替住宅（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、敷き引きは金 ， 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、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、乙及び丙は、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を含む。)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カ月を待たずして、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

印

乙 市 町  
府営 第 住宅 第 号



丙 市 町  
( 支払い担当企業名 )



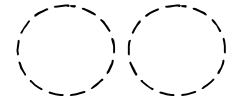
仲介業者 市 町



( 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、大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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・建設する大阪府営吹田藤白台住宅の建替住宅 (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 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、丙は丙の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、乙及び丙は、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を含む。)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か月を待たずして、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ず、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ず、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、大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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・建設する大阪府営吹田藤白台住宅の建替住宅（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、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、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を含む。)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(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カ月を待たずして、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

印

仲介業者 市 町

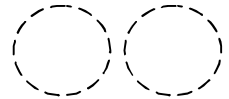
(担当企業名)



(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、大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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・建設する大阪府営吹田藤白台住宅の建替住宅 (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を含む。）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（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か月を待たずして、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。)



大阪府営吹田藤白台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	大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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吹田藤白台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、附属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 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を行い、又はその費用を負担しなければならない。

(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。



# 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、大阪府営吹田藤白台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吹田藤白台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吹田藤白台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・建設する大阪府営吹田藤白台住宅の建替住宅（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、甲が物件の本来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、物件を大阪府営吹田藤白台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と同じ借上期間をもって甲と都市再生機構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も終了することを承諾すること。
- 二 乙は、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、府に対する報告及び都市再生機構に同機構が求める事項を報告する場合を除き、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 その他別に甲が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ある場合は、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、大阪地方裁判所を専属的管轄裁判所とすることに合意する。

(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

独立行政法人 都市再生機構 西日本支社長

都市機構賃貸住宅賃貸借契約書第12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	ふるがまの外箱、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مام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	給湯器及び給湯器暖房機		(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)	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		槽	(5)	浴槽のふた排水栓(鎖を含む。保温材及びパッキング類	修理又は取替え	
	5	戸ぶすま紙	張替え			その他	(6)	バスヒーターのツمام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		(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			(3)	操作スイッチ、操作リモコン	修理又は取替え	
	具	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	(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(ドアクローザーを含む。)、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	
建		(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。	備品・その他	1	水切り棚	修理又は取替え	
11	(1) 鍵	取替え	(2)	つり戸棚		扉及び附属物の修理又は取替え			
天井	鍵	(2) 錠	錠、把手握玉の修理又は取替え	シリンダー部を含む。	3	げた箱	扉及び附属物の修理又は取替え		
		1	塗り	部分塗替え	床	4	化粧箱(棚)及び化粧鏡	扉及び附属物の修理又は取替え	
		2	吹付け	部分吹付け					
壁	3	ビニールクロス	部分張替え	1	塗り	部分塗替え			
	2	ビニールクロス	部分張替え	2	ビニールクロス	部分張替え			
	3	タイル張り	部分張替え	3	タイル張り	部分張替え			
	4	パネル張り	部分張替え	4	パネル張り	部分張替え			
床	1	フローリング	修理又は張替え	1	フローリング	修理又は張替え			
	2	カーペット	修理又は張替え	2	カーペット	修理又は張替え			
	3	合成樹脂系複合床材	修理又は張替え	3	合成樹脂系複合床材	修理又は張替え			

(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 他	5 <small>台所及び調理台等</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 洗面器及びロータンク用止水栓		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					
	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)		目皿及びびわんの取替え					
	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。	電 気 設 備		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、トレカ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		ガ ス 設 備	1 ガス栓	(1) ガスカラン (2) 埋込みボックス	修理又は取替え プレート及びツマミの修理又は取替え			
				2		ガスコンビネーションレンジ	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				
				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			
	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 ・ 電 気 設 備	1 <small>1Hクッキングヒーター</small>	(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、トッププレートバックシン、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) 収納キャビネット			扉及び附属物の修理又は取替え		(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			
2		サーブスシンク	見え掛り配管の漏水処理及び取付け緩み直し		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			
			(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、ケージンク本体、分岐金具、給水アダプター、連結管、操作スイッチ、バックリング、電源コード又はプラグ等の修理又は取替え					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
		(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、バックリングその他の部品の修理又は取替え					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。
		(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					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	
3		(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		イ ン タ ー ネ ット 線 設 備	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 )