

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト

特定事業契約書(案)

平成 19 年 6 月 18 日

大 阪 府

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト契約書

1. 事業名 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府東大阪市新上小阪
3. 事業期間 自 大阪府議会の議決のあった日
至 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、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
(活用用地面積 m²)
5. 契約保証金 金 円

上記の事業について、大阪府と 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社(これらの株式会社を総称して以下「乙」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。

乙のうち、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2通を作成し、当事者の記名押印の上、府が1通、乙は代表企業である 株式会社が1通を保有する。

平成 年 月 日

府
(代表者)
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

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

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト
事業契約条項(案)

大阪府営東大阪新上小阪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	2
(目的)	2
(事業遂行の指針)	3
(本事業の概要)	3
(事業日程)	3
(乙の資金計画)	3
(許認可及び届出)	4
(建設に伴う各種調査)	4
(建設に伴う近隣対策)	5
第3章 事業用地の貸与	6
(事業用地の貸与)	6
(使用の目的)	6
(貸与期間)	6
第4章 建替住宅の設計	6
(設計)	6
(設計条件等の変更)	8
(設計の変更)	8
第5章 建替住宅の建設	9
(既存住宅の解体・撤去)	9
(着工時の現況調査)	9
(建設)	10
(施工計画書等)	10
(第三者の使用)	10
(工事監理者等)	11
(保険)	11
(甲による説明要求及び立会い)	11
(中間確認)	12

(乙による完工検査)	12
(甲による完工確認)	13
(甲による完工確認書の交付)	13
(本件工事期間の変更)	13
(工事の中止)	14
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	14
(本件工事中に乙が第三者に与えた損害)	14
第6章 建替住宅の所有権移転・引渡し	15
(所有権移転・引渡し)	15
(府営住宅整備に係る対価の支払い)	15
(部分払)	15
(債務負担行為に係る契約の特則)	16
(遅延損害金)	16
(瑕疵担保責任)	16
(入居者の移転遅延による損害金)	17
第7章 不可抗力及び法令変更	17
(不可抗力)	17
(不可抗力による損害等)	18
(不可抗力による協議解除)	18
(法令変更)	19
(法令変更による追加費用)	19
(法令変更による協議解除)	20
第8章 活用用地の所有権移転等	20
(売買)	20
(活用用地の対価)	20
(所有権の移転)	20
(瑕疵担保責任)	21
(指定用途の変更)	21
(実地調査等)	22
(買戻し特約)	22
(損害賠償)	22
(公租公課)	23
第9章 事業期間及び契約の終了	23
(事業期間)	23

(甲による任意解除)	23
(甲による契約解除)	23
(乙による契約解除)	25
(談合その他の不正行為による解除)	26
(反社会的勢力との関係による解除)	26
(契約解除に際しての措置)	27
(契約解除に伴う損害賠償)	27
第 1 0 章 契約保証金等	28
(契約保証金等)	28
第 1 1 章 雑 則	28
(協議)	28
(特許権等の使用)	29
(契約上の地位の譲渡)	29
(延滞利息)	29
(秘密保持)	29
(個人情報の取扱)	30
(請求、通知等の様式その他)	30
(準拠法)	30
(管轄裁判所)	30
(定めのない事項)	30
別紙 1 事業者グループ提案書	31
別紙 2 乙が実施する事業範囲	32
別紙 3 事業用地	33
別紙 4 建替住宅の付帯施設等	34
別紙 5 事業日程	35
別紙 6 物価変動率による調整	36
別紙 7 乙が基本設計完了時に甲に対し提出する設計図書	37
別紙 8 乙が実施設計完了時に甲に対し提出する設計図書	38
別紙 9 付保すべき保険の内容	41

別紙 1 0	完工時の確認事項	43
別紙 1 1	竣工図書	44
別紙 1 2	個人情報取扱特記事項	46

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「甲」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、大阪府営東大阪新上小阪住宅の整備事業を実施することとした。

甲は、大阪府営東大阪新上小阪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）」に従い、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、及び活用用地における民間施設等の整備からなる事業を 株式会社、株式会社、株式会社、株式会社、株式会社（以下これらの株式会社を合わせて「乙」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

乙のうち、代表企業は 株式会社とする。

甲は、本事業の入札説明書に従い入札を実施し、乙を落札者として決定し、これを受けて乙は、本事業を共同して進めるものとし、甲と乙は、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。

甲と乙は、この契約とともに、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(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、甲と乙は、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、乙の構成企業（第1条(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 この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、乙が実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。
- (2) 「この契約」とは、本事業の実施について、甲と乙との間で締結する契約をいう。
- (3) 「甲」とは大阪府をいう。
- (4) 「乙」とは、株式会社、株式会社、株式会社 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、株式会社又は株式会社〔注：落札者グループの構成企業名を記入〕のうち、いずれか一つ又は複数の企業をいう。
- (6) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、平成 年 月 日に公表又は配布した入札説明書、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布した資料、並びに甲の質問回答書及びその際に公表又は配布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甲の指定する様式に従い作成され、乙が甲へ提出した別紙1記載の書類及びその他本事業の入札に関し乙が甲に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
- (8) 「事業者提案」とは、事業者グループ提案書に記載の提案内容をいう。
- (9) 「事業用地」とは、別紙3記載の本事業の実施予定地をいう。
- (10) 「建替住宅」とは、この契約に基づき乙が建設する新たな東大阪新上小阪住宅及びその付帯施設等をいう。
- (11) 「付帯施設等」とは、建替住宅に付帯する別紙4記載の施設等をいう。
- (12) 「拡幅道路」とは別紙3記載の道路をいう。
- (13) 「府営住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。
- (14) 「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、甲が乙に所有権を移転し、乙が民間施設等を整備する土地をいう。
- (15) 「民間施設等」とは、本事業において乙が活用用地に整備する住宅や施設等をいう。
- (16) 「工事期間」とは、既存住宅の解体工事着工の日から、甲により完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (17) 「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。

- (18) 「府営住宅整備に係る対価」とは、府営住宅整備業務に係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この契約に規定する金額をいう。
- (19) 「既存住宅」とは、別紙 3 記載の事業用地に現存する東大阪新上小阪住宅及びその付属施設をいう。
- (20) 「府営住宅整備業務」とは、既存住宅の解体・撤去業務、建替住宅の整備（調査・設計・建設・工事監理）業務及び建替住宅の甲への所有権移転・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）。
- (21) 「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。
- (22) 「活用用地の対価」とは、活用用地の対価としてこの契約に規定する金額をいう。
- (23) 「建設企業」とは、乙の構成企業のうち、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。
- (24) 「設計企業」とは、乙の構成企業のうち、建替住宅の設計を担当する 株式会社をいう。
- (25) 「工事監理企業」とは、乙の構成企業のうち、建替住宅の工事監理を担当する 株式会社をいう。
- (26) 「用地活用企業」とは、乙の構成企業のうち、用地活用業務を担当する 株式会社をいう。
- (27) 「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（昭和 25 年法律第 201 号）第 18 条第 7 項に規定する検査済書の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (28) 「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、甲及び乙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。
- (29) 「施工計画書等」とは、第 20 条に定める施工計画書、全体工程表及び週間工程表その他これらの書類に付帯する一切の書類をいう。
- (30) 「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 この契約は、本事業における甲、乙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 乙は、本事業を、この契約、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 この契約、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、この契約、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、相互に協力して本事業を実施し、この契約の目的を達成するものとし、乙は連帯してこの契約を履行しなければならない。また、この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を甲に説明し、甲の承諾を得ることを要する。

(本事業の概要)

- 第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する府営住宅整備業務、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) 乙は、事業者グループ提案書に基づき、事業計画を策定し甲に提出すること。
- (2) 乙は、自己の責任及び費用において、この契約、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、施工計画書等に従い、かつ、第13条に定める基本設計及び実施設計に基づき、既存住宅を解体・撤去し、府営住宅整備用地に建替住宅を建設し、第27条に定める甲による完工確認書の交付後、建替住宅の所有権を甲に移転し、建替住宅を甲に引き渡すものとする。
- (3) 乙は、自己の責任及び費用において、この契約で定めるところに従い、活用用地を甲より取得し、この契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、民間施設等の整備を行う。

(事業日程)

- 第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

(乙の資金計画)

- 第6条 本事業に関連する費用は、この契約に特段の規定のある場合を除き、すべて乙の負担とし、かつその費用にあてるために必要な資金の調達は乙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この契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、乙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乙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、甲が取得すべき許認可、甲が提出すべき届出は除く。

2 乙は、前項の許認可及び届出に際しては、甲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 甲は、乙からの要請がある場合、乙による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他甲が乙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 乙は、甲からの要請がある場合は、甲による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他甲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 甲は、甲が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査の実施方法又は結果に誤りがあった場合は、当該誤りにより発生した損害を、合理的な範囲で負担する。

2 乙は、建替住宅の建設工事に必要な地質調査、測量調査、アスベスト含有材の調査、電波障害調査、周辺家屋調査、風環境に関する調査、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、乙は調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。

3 乙は、前項に定める調査等を実施した結果、第1項の甲の測量、調査の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、甲及び乙は、その対応につき協議するものとする。この協議に基づき、甲が新たな第2項の調査等を必要と判断したときは、乙は新たな調査等を実施する。ただし、乙の実施する新たな調査等の費用は甲の負担とする。

4 府営住宅整備用地の第1項の甲の測量、調査の結果から事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する追加費用及び損害については合理的な範囲で甲が負担する。

5 乙は、自己の責任及び費用において、府営住宅整備用地の埋蔵文化財本掘調査を、甲が指定する事業者に行わせ、調査箇所について指示を行わなければならない。

- 6 乙は前項に定める埋蔵文化財本掘調査を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、埋蔵文化財本掘調査を終了したときは埋蔵文化財本掘調査に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 7 乙は第5項に定める埋蔵文化財本掘調査を実施した結果、埋蔵文化財が発見されたときは、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、甲及び乙は、その対応につき協議するものとする。
- 8 前項に定める協議の結果、事業の継続が不能、または事業の継続に過分の費用を要すると甲が認めるときは、甲はこの契約を解除することができ、甲は、この契約の解除に伴い発生した乙の損害を、合理的な範囲で負担する。
- 9 第7項に定める協議の結果、別紙5記載の事業日程の遅延が見込まれる場合には、甲は、乙と協議の上、速やかに同日程を変更し、変更に伴い発生した乙の損害を合理的な範囲で負担する。

(建設に伴う近隣対策)

- 第9条 乙は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、近隣住民に対して本事業及び事業者グループ提案書の内容につき説明を行い、理解を得よう努めなければならない。甲は、必要と認める場合には、乙が行う説明に協力するものとする。
- 2 乙は、自らの責任及び費用において、日影、風環境、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、その他の本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、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 3 乙は、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、乙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甲に協議を申し入れた場合、甲は乙との協議に応じるものとし、協議の結果、甲においてやむを得ないと認める場合には、乙に対し事業者グループ提案書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、乙が請求した場合には、甲及び乙は協議を行うものとし、甲は、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と認めるときは、同日程を変更するものとする。
 - 5 近隣対策の実施により、乙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、乙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に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、乙に損害が生じた場合には、甲が合理的な範囲でこれを負担する。

第3章 事業用地の貸与

(事業用地の貸与)

第10条 甲は、乙に対して、府営住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。

2 甲は、乙に対して、所有権移転前の活用用地を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

第11条 乙は、府営住宅整備業務を行う目的以外の目的で府営住宅整備用地を使用してはならない。

2 乙は、府営住宅整備業務を行う目的以外の目的で所有権移転前の活用用地を使用してはならない。

3 乙は、府営住宅整備用地、所有権移転前の活用用地及び既存住宅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 府営住宅整備用地の貸与期間は、本件工事着工の日から別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までとする。

2 所有権移転前の活用用地の貸与期間は、本件工事着工の日から、別紙5記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までとする。

第4章 建替住宅の設計

(設計)

第13条 建替住宅の設計は、乙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甲の乙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 乙は、この契約、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。乙は、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 乙は、この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甲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、甲による状況の

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 記載の図書を甲に提出する。甲は、提出された図書について、その内容に応じ別途甲が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には乙に変更点を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甲が確認した段階で完了するものとし、甲による当該変更通知は、第 15 条に規定する設計変更には該当しないものとする。甲は、乙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乙に交付する。

4 乙は、前項による甲の確認後速やかに、建替住宅の実施設計を開始し、設計工程表に従い甲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 記載の図書を甲に提出する。甲は、提出された図書について、その内容に応じ別途甲が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には乙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、甲による当該変更通知は、第 15 条に規定する設計変更には該当しないものとする。乙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乙に交付する。

5 乙は、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甲に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、乙は、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 乙は、前項の第三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、前項に準じて甲の承諾を得なければならない。ただし、乙は、当該別の第三者が建替住宅の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

7 前 2 項に記載の第三者への請負又は委託はすべて乙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、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

8 甲は、建替住宅の設計の状況について、随時乙から報告を受けることができるものとする。

9 甲は、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、乙に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、乙はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、甲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、乙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、甲は是正要求を撤回する。

11 甲は、第 3 項及び第 4 項の図書を乙から受領したこと、乙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、第 1 項及び第 9 項に定める通知を行ったこと

並びに第10項の撤回を行ったことを理由として、建替住宅の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。

(設計条件等の変更)

- 第14条 乙は、甲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及び事業者グループ提案の内容の変更を行うことはできないものとする。
- 2 甲は、不可抗力又は法令変更以外の理由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、入札説明書等に記載した設計条件又は事業者グループ提案の内容の変更を乙に求めることができる。この場合、乙は、甲の求めにかかる変更について、甲と協議するものとする。
- 3 乙は、前項により設計条件又は事業者グループ提案の内容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、当該変更により乙の費用に増減が生じたときは、甲は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を第34条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34条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40条、法令変更による設計条件の変更については第43条に従うものとする。

(設計の変更)

- 第15条 甲は、必要があると認める場合、建替住宅の設計変更を乙に対して求めることができる。乙は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を甲に通知しなければならない。ただし、甲は、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乙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、甲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、乙は、その当否及び費用負担について甲との協議に応じるものとする。
- 3 甲の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により乙の費用に増減が生じたときは、甲は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を第34条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34条記載の対価から減額するものとする。ただし、甲の設計変更が乙の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は乙の調査の誤りないしは不足による場合は、乙が当該費用を負担する。
- 4 乙は、事前に甲へ報告を行い、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 前項に従い乙が事前に甲へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅の設計変更を行う場合、当該変更により乙に追加的な費用が発生したときは、乙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、乙のうち建設企業が担当するものとし、既存住宅の解体・撤去に関する甲の乙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 乙は、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。乙は、既存住宅の入居者がすべて移転したことについて甲の確認を受けるまでは、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、乙は、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残置物等についても、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、甲の指示に従うものとする。
- 4 乙は、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しなければならない。

(着工時の現況調査)

- 第17条 乙は、前条の規定に従い、既存住宅を解体・撤去し、建替住宅の建設工事に着手できるようになった時点で、かかる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甲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、甲が乙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、直ちに甲に報告するとともに、その除去処分方法について予め甲に提案し確認を得るものとする。甲は、甲の確認した方法による当該アスベストの除去処分に起因して乙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、乙は当該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。甲は、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、予め甲の確認を得た方法に従った措置がなされた限り、甲は、当該措置に起因して乙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、乙は当該追加費用の内訳及びこれを証するしよえ有為を添えて請求するものとする。

(建設)

- 第19条 建替住宅の建設は、乙のうち建設企業が担当し、建替住宅の建設に関する甲の乙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 乙は、この契約、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、施工計画書等並びに第13条に規定する基本設計及び実施設計に従って、建替住宅の建設工事を行う。
- 3 乙は、建替住宅を別紙5記載の事業日程に従い完成し、建替住宅の所有権移転・引渡し日に甲に建替住宅を引渡すものとする。甲は、建替住宅の引渡しを受けた後、第34条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、乙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 乙は、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、甲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、乙は、甲と協議し、甲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甲に提出するものとする。
- 2 乙は、別途甲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、甲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、乙は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を甲に提出するものとする。
- 3 乙は、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 乙は、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甲に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、乙

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 乙は、前項の第三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、前項に準じて甲の承諾を得なければならない。ただし、乙は、当該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。
- 3 請負人（下請負人等を含む）の使用はすべて乙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乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙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、乙のうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する甲の乙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 乙は、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甲へ通知しなければならない。
- 3 乙は、工事監理者をして、甲への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、甲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 乙は、工事監理者をして、甲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、甲の確認を得るものとする。なお、乙が本件事業について付保する保険は別紙9のものに限定されない。

- 2 乙は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを甲に提出しなければならない。

（甲による説明要求及び立会い）

第24条 甲は、本件工事の進ちょく状況及び施工状況について、乙から随時報告を受けることができるものとする。

- 2 甲は、建替住宅が甲の確認を受けた設計図書、この契約、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甲が必要とする事項について、乙に事前に通知した上で、乙又は下請人等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、建設状況が甲の確認を受けた設計図書、この契約、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、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙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 乙は、前項の是正要求に対し、意見陳述を行うことができるものとする。甲は、乙の意見に合理性が認められる場合は、甲は是正要求を撤回する。
- 5 乙は、工事期間中に乙が行う建替住宅の検査又は試験について、事前に甲に対して通知するものとする。なお、甲は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 甲は、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 甲は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立ち会いを理由として、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 建替住宅が甲の確認を受けた設計図書に従い建設されていることを確認するために、甲は、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 甲は、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、建設状況が甲の確認を受けた設計図書、この契約、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、甲は乙に対してその是正を求めることができ、乙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 乙は、前項の是正要求に対し、意見陳述を行うことができる。甲は、乙の意見に合理性があると認めるときは、是正要求を撤回する。

(乙による竣工検査)

- 第26条 乙は、自己の責任及び費用において、建替住宅の竣工検査及び建替住宅の設備・機器等の検査を行うものとする。乙は、建替住宅の竣工検査及び設備・機器等の検査の日程を、竣工検査の7日前に甲に対して通知しなければならない。
- 2 甲は、乙が前項の規定に従い行う竣工検査及び設備・機器等の検査への立会いができるものとする。なお、甲は、必要と認める場合は、乙をして、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、甲は、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 乙は、竣工検査に対する甲の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、甲に対して竣工検査及び設備・機器等の検査の結果を、建築基準法第18条第7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甲に報告しなければならない。

(甲による完工確認)

- 第27条 甲は、乙から前条第3項に定める報告を受けたときは、14日以内に別紙10に記載する事項に関する完工確認を実施しなければならない。
- 2 完工確認の結果、建替住宅の状況が甲の確認を受けた設計図書、この契約、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、甲は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、乙に対し期間を定めてその是正を求めることができ、乙は自らの費用をもってこれに従わなければならない。乙は、当該是正の完了後速やかに、甲に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 乙は、前項の是正要求に対し、意見陳述を行うことができる。甲は、乙の意見に合理性が認められるときは、是正要求を撤回する。
- 4 甲は、乙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甲の確認を受けた設計図書、この契約、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、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 設備・機器等の試運転は、甲による完工確認前に乙が実施し、その報告書を甲に提出するものとする。
- 6 乙は、設備、機器及び備品等の取扱いに関する甲への説明を試運転とは別に実施する。

(甲による完工確認書の交付)

- 第28条 甲が前条第1項に定める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、乙が別紙11に記載する竣工図書を甲に対して提出したときは、甲は、竣工図書受領後14日以内に、乙に対して完工確認書を交付する。
- 2 甲は、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 甲が乙に対して本件工事期間の変更を請求した場合、甲と乙は協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 2 乙が不可抗力事由又は乙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、甲と乙は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 3 前2項において、甲と乙の間において協議が調わない場合、甲が合理的な本件工事期間を定めるものとし、乙はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第30条 甲は、必要があると認める場合、その理由を乙に通知した上で、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 甲は、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 乙は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を行うように甲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 甲は、甲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甲又は乙に生じた合理的な追加費用及び損害を第34条記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 乙は、乙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甲又は乙に生じた合理的な追加費用及び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甲又は乙に生じた追加費用及び損害の負担については、第41条によるものとする。

- 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甲又は乙に生じた追加費用及び損害の負担については、第44条によるものとする。

(本件工事中に乙が第三者に与えた損害)

第32条 乙が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、乙は、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甲の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

第6章 建替住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第33条 乙は、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日までに、甲から完工確認書の交付を受けたうえ、甲に対し、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34条 甲は、府営住宅整備に係る対価は、次の額とする。

(1) 府営住宅整備に係る対価 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

2 甲は前項の府営住宅整備に係る対価を、別紙5記載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、乙から甲の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に乙に支払うものとする。ただし、第35条により部分払をした費用を除く。

3 第2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35条 乙は、事業の完了前に、府営住宅整備に係る対価について、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、平成20年度末、平成21年度末及び平成22年度末に限る。

(1) 府営住宅整備に係る対価のうち、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 乙は、府営住宅整備に係る対価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甲に請求しなければならない。

3 甲は、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、乙の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を乙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、その理由を乙に通知して、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。なお、甲は本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部または一部について何ら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、乙の負担とする。

5 乙は、第3項の規定による甲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、甲は、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。

- 6 第5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36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20年度	金 円
平成21年度	金 円
平成22年度	金 円

【上記の額は、落札者決定後、甲乙協議して定める。】

- 2 甲は、予算上の都合その他必要があるときは、第1項の支払限度額及び前項の出来高を変更することができる。

(遅延損害金)

第37条 建替住宅の所有権移転・引渡し、甲の責めに帰すべき事由により別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、甲は、乙に対して当該遅延に伴い乙が負担した合理的な追加費用に相当する額を、第34条記載の対価とは別に支払わなければならない。

- 2 建替住宅の所有権移転・引渡し、乙の事由により別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、乙は甲に対して、府営住宅整備に係る対価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甲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 不可抗力により建替住宅の甲への所有権移転・引渡し、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い甲又は乙が負担した追加費用又は被った損害については、乙は府営住宅整備に係る対価の1%を負担し、甲はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

第38条 甲は、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内に建替住宅に瑕疵が発見された場合（ただし、枯木の瑕疵については1年以内とする）、乙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、乙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、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。

(入居者の移転遅延による損害金)

第39条 乙は、入居者の移転の全部又は一部が別紙5記載の既存住宅の解体・撤去工事の着手日までに未了の場合であっても(ただし、移転の未了につき、乙の責めに帰すべき事由があるときを除く。)、入居者の移転が未了の既存住宅以外の既存住宅について、解体・撤去工事に着手することが可能なときは、可能な限り、本事業の実施にかかる費用の全体額及び第34条記載の対価の増加並びに別紙5記載の事業日程の変更が最小限となるよう工程や施工方法等の調整を行ったうえ、検討の結果を甲に通知し、解体・撤去工事の工程や施工方法等について甲の確認を受けたうえ、解体・撤去工事が可能な既存住宅等の解体・撤去工事を実施する。なお、入居者の移転の未了による既存住宅の一部解体・撤去工事を実施したことに伴い発生した乙の追加費用及び損害を、合理的な範囲で負担する。ただし、乙は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて甲に請求するものとする。

- 2 甲は、入居者の移転の全部又は一部が別紙5記載の既存住宅の解体・撤去工事の着手日までに未了の場合で(ただし、移転の未了につき、乙の責めに帰すべき事由があるときを除く。)、かつ、入居者の移転が未了の既存住宅以外の既存住宅について、解体・撤去工事に着手することができないときは、乙と協議の上、別紙5記載の事業日程を3か月の範囲で遅らせることができるものとし、この場合、甲又は乙に事業日程の変更に伴う追加費用又は損害が発生しても各自負担とする。
- 3 前項に定める事業日程の遅延期間が3か月を超えるとときは、甲は、これを超えることにより乙に発生する追加費用及び損害を合理的な範囲内で負担する。

第7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第40条 甲又は乙は、この契約の締結日後に不可抗力により、この契約に基づく自己の債務をこの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甲又は乙は、当該履行不能な債務についてこの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41条 甲及び乙は、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、設計条件、本件工事、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、この契約等の変更を行う。

- 2 この契約の締結後、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、甲、乙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、乙は、損害等のうち、府営住宅整備に係る対価の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甲が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が乙に支払われる場合には、当該保険金額相当額のうち府営住宅整備に係る対価の1%を超える部分は甲の負担部分から控除する。

(不可抗力による協議解除)

第42条 この契約の締結後、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、甲は、乙と協議を行ったうえで、この契約を解除できる。

- 2 前項によりこの契約が解除される場合、府営住宅整備業務について、甲は、乙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)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59条の定めによるものとする。ただし、乙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、甲は当該保険金額を控除した金額を乙に支払えば足りるものとする。

- 3 第1項によりこの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、この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、この契約は終了する。ただし、活用用地の甲から用地活用企業への

引渡後の解除の場合は、第1項による解除の効果は用地活用業務には及ばず、この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。

- 4 甲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ている場合、甲は、乙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この契約を解除できる。この場合、甲又は乙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。
- 5 活用用地の甲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乙が負担するものとし、乙はこの契約を解除することはできない。

(法令変更)

第43条 甲又は乙は、この契約の締結日後に法令が変更されたことにより、この契約に基づく自己の債務をこの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甲又は乙は、当該履行不能な債務についてこの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44条 甲及び乙は、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、設計条件、本件工事、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、この契約等の変更を行う。

- 2 この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、本事業に直接関係する法令の変更の場合（所有権移転後の活用用地に関するものを除く。）は甲が、それ以外の法令の変更の場合は乙が、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45条 この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、甲は、乙と協議を行ったうえで、この契約を解除できる。

2 第1項によりこの契約が解除される場合の措置については、第42条第2項及び第3項を準用する。

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42条第4項及び第5項を準用する。

第8章 活用用地の所有権移転等

(売買)

第46条 甲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 甲は、次条の活用用地の対価納入を受けた場合、別紙5記載の活用用地の所有権移転・引渡し日までに、活用用地を用地活用企業に引渡し時の現状有姿にて引渡すものとする。

(活用用地の対価)

第47条 活用用地の対価を、金[]円、面積[]とする。

なお、活用用地の面積が変更になった場合、変更した面積が確定して時点で活用用地の対価 円を、面積 m^2 で除算し、変更された面積 m^2 を掛け算することにより、対価の変更、清算を実施する。

2 乙は、甲に対し、この契約の効力発生時において、前項に規定した対価の20%に相当する金員を、契約保証金として一括して甲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 乙は、甲に対し、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、甲の発行する納入通知書により、一括して甲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48条 活用用地の所有権は、乙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49条 甲は、前条の規定により活用用地の所有権が移転した後、当日付けで乙の費用で、その所有権移転の登記及び第54条に規定する買戻しの特約の登記を囑託するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(瑕疵担保責任)

第50条 用地活用企業は、この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、甲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、甲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、甲は損害又は追加費用を負担しない。

(活用用地の整備等)

第51条 乙は、活用用地をこの契約、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、商品企画により修正する場合は、甲乙協議する。

2 乙は、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、自己の費用と責任において必要な措置を講じなければならない。

3 用地活用企業は、民間施設等の完成までは、活用用地につき地上権、質権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、乙は、民間施設等の完成前においても、甲の承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことができる。

4 用地活用企業は、第54条第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、甲の承諾を得なければならない。

5 乙は、本条各項に違反した場合、甲に対し、第47条第1項に定める活用用地の対価の20%に相当する金額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52条 乙は、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、予め甲の書面による承諾を得なければならない。

(実地調査等)

第 5 3 条 甲は、乙の第 5 1 条に定める義務の履行状況を把握するため、この契約締結の日から本事業の事業期間の終了のときまで、随時に実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲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甲に報告しなければならない。

3 乙は、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 5 4 条 甲は、乙が第 5 9 条第 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、甲は同条に基づいてこの契約の全部または用地活用業務に関する部分を解除して活用用地を用地活用企業から第 4 7 条第 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、乙は、活用用地を甲による引渡し時の原状に回復して甲に引き渡さなければならない。また、この場合、乙は、甲に対し、自ら負担したこの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、甲は、乙に対し、乙が活用用地を甲による引渡し時の原状に回復して甲に引き渡した後に第 4 7 条第 1 項に定める活用用地の対価を支払うものとし、この支払に当たり、第 4 7 条第 1 項に定める活用用地の対価から第 5 1 条第 5 項に定める違約金及び第 5 5 条に規定する損害賠償金を差引くことができるものとする。

3 甲と用地活用企業は、所有権移転登記と同時に、活用用地全体について、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記を行う。なお、買戻し期間は甲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 甲は、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、甲が完成されると認めた場合は、甲の承諾を得た上で、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乙の負担とする。

(損害賠償)

第 5 5 条 甲が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合、乙が甲に損害を与えたときは、第 5 1 条第 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、甲が被った損害から第 5 1 条第 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後の残額を賠償しなければならない。

2 乙は、甲が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第59条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、用地活用企業への活用用地の所有権移転・引渡し日から用地活用企業が前条第1項に規定する義務を完全に履行して活用用地を甲に返還する日までの期間に応じた活用用地の対価に年利7.4%の割合により計算(1年を365日として日割り計算)した使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

(公租公課)

第56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。

第9章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第57条 この契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、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54条第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續が完了するまでとする。

(甲による任意解除)

第58条 甲は、乙に対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなくこの契約の一部又は全部を解除することができる。

(甲による契約解除)

第59条 甲は、乙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、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、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。なお、このただし書きが適用される場合も第62条は適用される。なお、本契約締結後は(5)の項目は除外する。

(1) その責めに帰すべき事由により、この契約の履行が不能となったとき。

(2) その責めに帰すべき事由により、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に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) 破産、会社更生、民事再生又は特別清算の開始その他これらに類似する手続の開始の申立てをその取締役又は取締役会で決議したとき、又は第三者(乙又は乙の構成員の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき。
- (5) 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 甲は、乙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、乙に対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、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62条は適用される)。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行っても、当該遅延について甲が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 甲の承諾なく、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) 乙が第51条の規定に違反したとき。
- (4) 前3号に掲げる事由のほか、この契約又はこの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 本条による解除がなされた場合において、既に甲に提出されていた事業者グループ提案書、建替住宅の設計図書及び竣工図書その他この契約に関して甲の要求に基づき作成された一切の書類について、甲は、甲の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき乙は、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、乙ないしは乙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、乙は当該企業から、甲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。
- 4 甲は、乙の構成企業のいずれか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乙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。
- 5 本条により甲が府営住宅整備業務に関する部分に関する契約を解除した場合、甲は遡及的に府営住宅整備に係る対価の支払い義務を免れる。

- 6 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、乙は自己の費用と責任において、原則として、速やかに府営住宅整備用地を甲による引渡し時の原状に回復して甲に返還しなければならない。
- 7 前項にかかわらず、甲は解除後、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。
- 8 前項の譲り受けを求めた場合には、乙は、当該出来形を現状のまま、甲に引き渡すものとする。
- 9 前項の場合には、甲は、その出来形の評価額を乙に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は甲に移転するものとする。当該支払方法については、乙と協議の上、甲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。
- 10 前項の場合、乙は、甲に対し、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、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、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。
- 11 乙は、本条によりこの契約が解除された場合、事業用地に乙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甲の指示に従わなければならない。
- 12 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき甲の指示に従わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、乙は、甲の処置について異議を申し立てることができず、また、甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

(乙による契約解除)

第60条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、乙は、この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。

(談合その他の不正行為による解除)

第61条の1 甲は、本事業を落札した事業者グループの構成員又は協力企業が、本件契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合、本件契約を解除することができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項(同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。)、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2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) 独占禁止法同法第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訴されたとき(乙の役員又はその使用人が当該公訴を提訴されたときを含む。)
- (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。

(反社会的勢力との関係による甲による契約解除)

第61条の2 甲は、乙及び本事業を落札した事業者グループの構成員又は協力企業(以下、乙及び本事業を落札した事業者グループの構成員又は協力企業のことを「乙ら」という。)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。

- (1) 役員等(乙らの役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下、本条において同じ。)が集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うことを助長するおそれがある組織(以下「暴力」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。
- (2) 暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- (3) 役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団関係者を使用したと認められるとき。
- (4) 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 役員等が暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(契約解除に際しての措置)

第62条 第58条又は第60条の規定に基づき契約が解除された場合、甲は、乙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、乙は甲に対して次条第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ときは、建設中の建替住宅の出来形の所有権は甲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、乙は、甲に対し、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、甲は、必要があると認められるときは、その理由を乙に通知して、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 乙は、第58条又は第60条の規定に基づきこの契約が解除された場合、事業用地に乙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。

(契約解除に伴う損害賠償)

第63条 乙は、第59条の規定に基づきこの契約の全部が解除された場合、府営住宅整備に係る対価の10%に相当する金額の違約金を支払うものとする。

ただし、甲が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、甲は、かかる超過額について別途乙に損害賠償請求を行うことができる。

2 第59条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、当該差額は甲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58条又は第60条による契約の解除の場合は、甲は乙が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

第10章 府営住宅整備業務に係る契約保証金等

(府営住宅整備業務に係る契約保証金等)

第64条 乙は、府営住宅整備業務の履行を確保するため、この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甲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甲が認めた有価証券等を提供すること。
- (3) この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甲が確実に認める金融機関等の保証を付すこと。
- (4) この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) 甲を被保険者とする、この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) 乙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59条第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を甲のために設定し、保険証券及び質権設定証書を甲に提出する。かかる質権の設定の費用は乙が負担する。

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、有効期間はこの契約締結の日から別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡日までとする。

3 第1項の規定により、乙が同項第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、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。

第11章 雑 則

(協議)

第65条 甲及び乙は、必要と認める場合は適宜、この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。

(著作権の使用)

第66条 甲は、乙から本事業に関して甲に提出される書類等のうち、乙のみが作成し、著作権の対象となるものについての著作権は、乙に属することを認める。ただし、本事業において公表する場合、その他甲が必要と認める場合には、甲は同書類等の全部又は一部を無償及び無断で使用できるものとする。

2 乙は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを甲に対して保証する。

3 乙は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、乙がその賠償額を負担し、必要な措置を講ずるものとする。

(特許権等の使用)

第67条 乙は、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、上記使用が甲の指示による場合で、かつ、乙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甲に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第68条 甲及び乙は、この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、この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69条 この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70条 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を本事業に係る自己の代理人、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、秘密及び秘密が記載された文書等をこの契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 甲及び乙は、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しなければならない。

(個人情報の取扱)

第71条 乙は、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12を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第72条 この契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請、確認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。係る書面はこの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 乙は、この契約の定めるところにより甲の承諾を必要とする行為を行うときには、事前にその理由等を記載した書面により、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

3 乙が甲に対し、事由の如何を問わず、この契約に基づき追加費用又は損害を請求するときは、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて甲に請求するものとする。

4 この契約の履行に関して、甲及び乙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。

5 この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。

6 この契約上の年度とは、4月1日から3月31日までのことをいうこととする。

7 この契約の履行に関して、甲及び乙間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第73条 この契約は、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74条 この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、甲及び乙は、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75条 この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、又はこの契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議の上、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	18
提案書（事業提案）表紙	19
（全体計画に関する提案書）	-
全体計画としての建替住宅と民間施設等の相互の配慮に関する提案	20
全体計画としての景観・コミュニティ等及び環境への配慮に関する提案	21
全体計画としての近隣への配慮に関する提案	22
（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	23
建替住宅の施設の安全性に関する提案	24
建替住宅の管理面への配慮に関する提案	25
（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	26
活用用地の安全性及び配置・動線計画に関する提案	27
活用用地の緑地等確保に関する提案	28
（事業実施体制に関する提案書）	-
事業推進体制	29
資金調達計画	30
（総合評価に関する提案書）	-
総合評価に関する提案	31
（その他）	-
建築計画概要書	32
建替住宅面積表	33
公営住宅等整備基準適合チェックリスト	34
事業工程表とその解説	35
事業提案書の概要（公表用）表紙	36
〃	その1
〃	その2
設計図書	39

別紙2 乙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

- ・ 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査等）
- ・ 埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い
- ・ 設計（基本設計、実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・ 既存住宅の解体・撤去工事
- ・ 建替住宅の建設工事（付帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む）・工事監理
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 事後調査（周辺家屋調査等）
- ・ 事後対策（周辺家屋対策等）
- ・ 建替住宅の甲への引渡し及び所有権の移転
- ・ 地元説明等近隣対策
- ・ 地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 用地活用業務に関すること

- ・ 活用用地の甲からの取得
- ・ 民間施設等の整備

別紙3 事業用地

- 所在地 : 大阪府東大阪市新上小阪185-1番の一部
- 用途地域等 : 第1種中高層住居専用地域
- 建ぺい率 : 60%
- 容積率 : 200%
- 敷地面積 : 約2.36ha
- 拡幅道路 : 市道上小阪68号線及び市道上小阪70号線の事業用地が接する範囲(計画地内北側の市道認定廃止済道路は、本事業計画着手に伴い事業用地に含む。建替住宅整備及び活用用地における民間施設等の整備完了後、東大阪市に移管するものとする。)

別紙 4 建替住宅の付帯施設等

- ・ 駐車場
- ・ 自転車置き場
- ・ ごみ置き場
- ・ 児童遊園
- ・ 緑地
- ・ 雨水貯留槽

別紙5 事業日程

- ・ 特定事業契約の仮契約の締結 平成 19 年 12 月 日
- ・ 既存住宅の解体、撤去工事期間 平成 20 年 5 月 日 ~ 平成 20 年 10 月 日
- ・ 活用用地の所有権移転・引渡し日 平成 20 年 月 日
- ・ 建替住宅建設工事期間 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
- ・ 建替住宅の所有権移転・引渡し日 平成 23 年 8 月末日 (期限であり、事業者グループの
提案により変更となる。)

別紙6 物価変動率による調整

府営住宅整備に係る対価

対象となる価格

府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方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= -1

$$= \frac{\text{(譲渡時の1ヶ月前に確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値)}}{\text{(平成19年5月から平成19年8月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

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

計算式

物価変動率>0.015 のとき

所有権移転時の整備費等=(提案価格)×(1+(物価変動率)-0.015)

物価変動率<-0.015 のとき

所有権移転時の整備費等=(提案価格)×(1+(物価変動率)+0.015)

別紙 7 乙が基本設計完了時に甲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 乙が実施設計完了時に甲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、乙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、乙で必要と判断するものに加えることとする。

- (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:乙又は請負人等

被保険者:乙、請負人等、甲を含む

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:工事開始予定日を始期とし、建替住宅の所有権移転・引渡し日を終期とする。

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:乙又は請負人等

被保険者:乙、請負人等、甲を含む

保険の期間:工事開始予定日を始期とし、建替住宅の所有権移転・引渡し日を終期とする。

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。

(3) 付記事項:

- 1) 乙又は請負人等は、上記(1)及び(2)の保険契約を締結したときは、その保険証書を遅延なく甲に提示する。
- 2) 乙又は請負人等は、甲の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約若しくは保険金請求権への担保権設定をすることができない。
- 3) 乙又は請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 10 完工時の確認事項

(事業契約(仮契約)締結時までに協議の上定める。)

別紙 1 1 竣工図書

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第 1 7 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. 完成写真
19. マイクロフィルム
20. 建築主の要求による登記に関する書類
21. 確認通知書
22. 建築基準法第 1 8 条第 7 項による検査済証
23. 設計住宅性能評価書
24. 建設住宅性能評価書
25. 建築基準法第 1 2 条第 3 項の規定による届出書の副本
26. 建築士法第 2 0 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協議による。

提出時の体裁、部数等については、別途甲の指示するところによる。

別紙 1 2 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

- 1 乙は、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 乙は、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 乙は、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 乙は、甲の承諾がある場合を除き、この契約による事務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

(適正管理)

- 5 乙は、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 乙は、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 乙は、甲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、又は甲の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

- 8 乙は、甲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甲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 乙は、この契約による事務を処理するために、甲から提供を受け、又は乙自らが収集し、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甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲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 乙は、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 甲は、乙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 乙は、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、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。