

大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

特定事業契約書（案）

平成 19 年 1 月 16 日

大 阪 府

大阪府営苅田住宅民活プロジェクト契約書

1. 事業名 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府大阪市住吉区苅田9丁目
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、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、活用用地に設定された買戻しの特約の登記の抹消登記手續が完了した日
4. 契約金額 府営住宅整備に係る対価 金 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)
活用用地の対価 金 円
(活用用地面積 6,117.53 m²)
5. 契約保証金(府営住宅整備に係る契約保証金)
事業契約条項第80条に定める保証を付すものとする。
(活用用地の所有権移転に係る契約保証金)
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、大阪府が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

大阪府
(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

(入居者移転支援企業)

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

大阪府営苅田住宅民活プロジェクト
事業契約条項（案）

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、大阪府営苅田住宅の整備事業を実施することとした。

甲は、大阪府営苅田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、入居者移転支援、及び活用用地における民間施設等の整備からなる事業を 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社、 株式会社（以下これらの株式会社を合わせて「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、株式会社及び株式会社株式会社〔注：落札者グループの構成企業名を記入〕を総称していう。
- (5) 「構成企業」とは、株式会社、株式会社、株式会社及び株式会社株式会社〔注：落札者グループの構成企業名を記入〕をいう。
- (6) 「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、平成19年1月16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苅田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) 「府営住宅整備用地」とは、建替住宅を整備する土地をいう。
- (13) 「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。
- (14) 「民間施設等」とは、本事業において乙が整備する住宅や施設等をいう。
- (15) 「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。
- (16) 「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。
- (17) 「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この契約に規定する金額をいう。

- (18) 「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この契約に規定する金額をいう。
- (19) 「入居者移転支援実費」とは、府営住宅整備に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務を行うにあたり、仮移転料、本移転料、仲介手数料、府負担家賃（仮住居の家賃と仮移転者の既存住宅家賃の差額）、保証金物件における敷き引き又は敷金物件における甲が定める一般補修費等、これら費用の調達に係る金利及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものであり、乙が実際に支払った費用をいう。
- (20) 「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この契約に規定するものをいう。
- (21) 「既存住宅」とは、別紙 3 記載の事業用地に現存する苅田住宅及びその付属施設をいう。
- (22) 「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）。
- (23) 「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。
- (24) 「入居者移転支援業務」とは、別紙 2 (4) 記載の各業務を総称したものをいう。
- (25) 「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。
- (26) 「建設企業」とは、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。
- (27) 「設計企業」とは、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。
- (28) 「工事監理企業」とは、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。
- (29) 「入居者移転支援企業」とは、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。
- (30) 「用地活用企業」とは、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。
- (31) 「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証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (32) 「仮移転」とは、既存住宅の入居者が府営住宅整備業務期間中、仮住居に移転する事をいう。
- (33) 「仮移転者」とは仮移転の対象となる既存住宅の入居者をいう。

- (34) 「仮移転支援業務期間」とは、契約締結日から既存住宅の入居者が事業期間中仮移転する仮住居に移転が終了するまでの期間をいい、別紙 5 記載の仮住居の入居可能日から 6 ヶ月を期限とする。
- (35) 「仮住居」とは、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。
- (36) 「仮住居賃貸借期間」とは、仮移転終了から別紙 5 記載の本移転終了期限までとする。
- (37) 「本移転可能日」とは、別紙 5 記載の建替住宅への本移転可能日として規定される日をいう。
- (38) 「賃貸人」とは、仮住居の賃貸人をいう。
- (39) 「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のことをいう。
- (40) 「本移転」とは、仮移転者が建替住宅へ入居することをいう。
- (41) 「本移転者」とは、本移転の対象となる者をいう。
- (42) 「退去者」とは、既存住宅（仮住居含む）から、本移転を行わず、他の府営住宅への移転又は府営住宅から退去する者をいう。
- (43) 「本移転料」とは、本移転者及び退去者の移転に要する費用をいう。
- (44) 「入居者」とは、既存住宅の入居者すべてをいう。
- (45) 「本移転期間」とは、本移転可能日から別紙 5 記載の本移転終了期限までとする。
- (46) 「仲介希望者」とは、仮住居を確保するに際して、乙による物件の説明、仲介等を希望する仮移転者をいう。
- (47) 「優先仲介希望者」とは、甲が要求水準に従い指定する、他の仲介希望者よりも優先的に物件の説明、仲介等を行う仲介希望者をいう。
- (48) 「甲が定める一般補修費等」とは、敷金物件の賃貸借契約書で定める賃貸人と乙とが協議することができる以下の補修費等をいう。
- ・ 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

(49)「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。

(50)「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、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、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) 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、事業者グループ提案書に基づき、既存住宅解体・撤去を行う。

(3) 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、第20条に定める施工計画書等及び第34条に定める入居者移転支援業務計画書に従い、かつ、第13条に定める基本設計及び実施設計に基づ

き、入居者移転支援業務を行い、府営住宅整備用地に建替住宅を建設し、第28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、引き渡すものとする。

(4) 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、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。
- 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甲が負担する。
- 5 乙は、自らの費用負担において、府営住宅整備用地の埋蔵文化財本掘調査を、財団法人大阪市文化財協会に行わせ、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、周辺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、理解を得る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、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、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、速やかに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又は甲が入札説明書等において乙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、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 事業用地等の貸与

（事業用地等の貸与）

- 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。
- 3 甲は、乙に対して、既存住宅の一部を無償で貸付けるものとする。

（使用の目的）

- 第 11 条 乙は、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を行う目的以外で府営住宅整備用地及び既存住宅を使用してはならない。
- 2 乙は、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を行う目的以外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、府営住宅整備用地及び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、構成企業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が、第15条第1項但書及び第2項を準用する。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が、第15条第1項但書及び第2項を準用する。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。
- 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増加費用相当分を第54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54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59条、法令変更による設計条件の変更については第62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、その可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増加費用相当分を第54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54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

(既存施設の解体・撤去)

- 第16条 既存施設の解体・撤去は、構成企業のうち建設企業が担当するものとし、既存施設の解体・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のうち株式会社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仮移転等により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外構の草木等についても、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、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて甲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書類を添えて甲に請求するものとする。

（建設）

- 第19条 建替住宅の建設は、構成企業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のうち 株式会社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、第20条に定める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。

- 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、構成企業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、本件工事の進捗状況及び施工状況について、乙から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 機器等の試運転等は、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、機器、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乙に生じた合理的な増加費用損害を第54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に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事中止又は工事期間変更に因って甲又は乙に生じた増加費用又は損害の負担については、第60条によるものとする。ただし、府営住宅整備用地における予見できない地質障害・地中障害物による場合は、甲が負担するものとする。

4 法令変更事由により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事中止又は工事期間変更に因って甲又は乙に生じた増加費用又は損害の負担については、第63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より第三者に損害を与えた場合、乙は、法令にもと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 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、構成企業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甲の乙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 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記載の事業日程及び第34条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 乙は、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 乙は、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ことにより第三者に損害が生じた場合、乙がこれを賠償し、甲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この契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙が負担するものとし、甲は第54条第1項で定める府営住宅整備に係る対価を除き、乙に何らの金員も支払わないものとする。

(入居者移転支援業務計画書)

第34条 乙は、この契約締結後直ちに入居者移転支援業務計画書を作成し、甲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、乙は、甲と協議し、甲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 乙は、入居者移転支援業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、入居者移転支援業務のうち、個人情報を取り扱わない業務、その他再委託する事により第三者の権利利益に影響を与える恐れがないと甲が認める業務については、あらかじめその内容を明らかにして甲の書面による承諾を得たときはこの限りではない。

2 乙は、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。)はすべて乙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乙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。

(甲による説明要求)

第36条 甲は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、乙から報告を受けることができるものとする。

2 甲は、入居者移転支援業務が、この契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条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、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この契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条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、甲は乙に対してその是正を求めるものとし、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 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。

5 甲は、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。

(乙による仮移転支援業務報告)

第37条 乙は、仮移転説明会開催後、要求水準書に従い、甲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、仮移転先の住所等)を記載し、甲に報告する。甲は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。

2 乙は、仮移転説明会開催後、週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甲に行う。

3 乙は、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、その理由を調査し、甲に報告する。

(乙による賃貸借契約等に関する業務報告)

第38条 乙は、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、甲に報告する。また滞納者に電話や訪問等により状況を確認し、併せて甲に報告する。

2 乙は、仮移転者や賃貸人からの苦情、要望等があれば、その都度、速やかに甲に報告を行う。

(乙による本移転支援業務報告)

第39条 乙は、入居申込書受付(受取状況)の結果を甲に報告する。

2 乙は、モデルルームの公開前に、甲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 乙は、住戸抽選会開催前に、甲に開催内容(配付資料等の提示)の報告を行う。

4 乙は、住戸抽選会実施後に、速やかに甲に結果を報告する。

5 乙は、入居説明会開催前に、甲に開催内容(配付資料等の提示)の報告を行う。

6 乙は、週1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甲に行う。

7 乙は、週1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)の報告を甲に行う。

8 乙は、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ときには、終了しない事由を調査し、甲に報告する。

(モニタリング)

第40条 乙は、この契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条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、この契約締結後

直ちにモニタリング計画書を作成し、甲の承諾を得た上で、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甲に提出するものとする。

- 2 乙は、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、この契約、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、これを乙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甲に対して報告・説明しなければならない。
- 3 乙の業務の状況がこの契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第 3 4 条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との合理的な疑いが存する場合、甲は乙に対して、当該疑いのある事項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、甲は乙に対して、当該疑いのある事項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、乙による入居者移転支援業務の遂行がこの契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第 3 4 条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甲が認めるときは、甲は当該業務について改善要求措置を行うものとし、乙はこれに従わなければならない。
- 6 前項の改善要求に対し、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、甲は改善要求を撤回する。
- 7 第 5 項の措置が完了するまでは、甲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。
- 8 甲は、別紙 5 記載の本移転終了期限のモニタリングが完了した時をもって、入居者移転支援業務は完了したものとする。

(甲による仮移転説明会の開催)

- 第 4 1 条 甲は、仮移転説明会の開催日時、場所、開催内容等について、乙と協議を行うものとする。
- 2 乙は、甲が行う仮移転説明会が円滑に行われるよう、要求水準書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乙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、乙が負担する。

(甲による入居者決定業務)

第42条 乙は、住戸抽選会終了後、ただちに、甲に住戸抽選会の結果を報告しなければならない。

2 甲は、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乙に引き渡すものとする。

(入居者対応)

第43条 乙は、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 乙は、特に、甲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 乙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乙に追加費用又は損害が生じた場合には、合理的な範囲で甲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 乙は、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乙への請求事項が生じた場合には、甲にその内容を通知し、対応について甲と協議し、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 乙は、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、乙が実際に支払った仮移転料、本移転料、仲介手数料、甲負担家賃、保証金物件における敷き引き、敷金物件における甲が定める一般補修費等、第47条第3項の控除額及び第48条第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甲に行うものとする。

2 乙は甲に対して、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、「丙」として賃料の一部等について支払義務を負担する乙の構成企業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(転貸借の場合を含む。)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「甲負担家賃相当額」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（転貸借の場合を含む。）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（転貸借の場合を含む。）で、かつ、賃借人である仮移転者が上記（ 3 ）の敷き引き相当額を超えて賃貸人に対して当該賃借人の賃料負担額の不払い及び故意過失による損害（以下「超過損害」という。）を与えた場合、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、前号の敷き引き相当額と当該超過損害額の合計額が賃貸借契約書で定める保証金相当額を超過する場合、当該保証金相当額超過分については甲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（転貸借の場合を含む。）、賃貸借契約書で定める、甲が定める一般補修費等相当額
- (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（転貸借の場合を含む。）で、かつ、賃借人である仮移転者が上記（ 5 ）の一般補修費等相当額を超えて賃貸人に対して超過損害を与えた場合、当該賃貸人が当該賃借人に当該損害を合理的な手段で請求したにもかかわらず、弁済を受けられない限度での超過損害額。ただし、当該超過損害額が賃貸借契約書で定める敷金相当額を超過する場合、当該敷金相当額超過分については甲は支払い義務を負担しないものとする。
- 3 第 2 項第 4 号又は第 6 号にしたがって甲が乙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甲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に対して、乙の仮移転者に対する当該請求権が甲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 仮移転者の都合、甲の指示、甲の責めに帰すべき事由、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、乙は仮移転支援業務を 6 ヶ月間は延長して行うものとし、甲も仮住居・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、この延長に伴い乙に追加費用又は損害が生じた場合には、甲がこれを負担するものとする。
- 2 前項により仮移転支援業務を 6 ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転支援業務が完了しない場合、乙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乙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、その後の対応及び追加費用又は損害について、甲と協議を行う。

4 第1項にかかわらず、乙の責め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、乙は、甲の指示に従って、乙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、乙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条記載の入居者移転支援実費に関する追加費用は甲が負担し、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、乙は速やかにその契約解除事由を調査し、甲に報告を行う。

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、乙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、乙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、乙は甲に対して、入居者支援移転業務終了時に、当該請求額を甲に対して第三者弁済を行うよう求めることができ、甲はこの請求に応じて支払いを行うものとする。

4 前項にしたがって甲が乙に支払いを行った場合、当該支払額の限度で乙の仮移転者に対する前項の請求権は甲に移転するものとする。この場合、乙は仮移転者に対して、乙の仮移転者に対する請求権が甲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、甲及び乙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。

(賃貸借契約期間の変更)

第48条 乙の責めに帰すべき事由(乙の責めに帰すべき事由による本体工事の遅延等。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を乙は負担しなければならない。

2 甲の事由(甲の責めに帰すべき事由、又は甲の都合若しくは事情。以下同じ)、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、乙は変更された期間中の賃貸借契約に基づく賃料のうち乙が負担すべき分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甲が乙に支払うものとする。

- 3 仮移転者の事由（仮移転者の都合又は事情。賃貸人の都合等を仮移転者が甲及び乙の了解なく受入れた場合を含む。以下同じ）により賃貸借契約期間が変更された場合、乙は変更された賃貸借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、乙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、乙は当該返還を受けられない保証金返還金又は敷金の相当額の立替払を甲に対して求めることができ、甲はこの請求に応じて当該保証金返還金又は敷金の相当額の支払いを行うものとする。
- 5 前項にしたがって甲が乙に支払いを行った場合、当該支払額の限度で乙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甲に移転するものとする。この場合、乙は賃貸人に対して、乙の賃貸人に対する当該請求権が甲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 乙が要求水準に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、入居者の都合により、別紙5記載の本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合は、乙は未履行の当該業務履行義務を免れる。
- 2 乙は、不可抗力事由、法令変更事由等、乙の責めに帰すことのできない事由（入居者の都合による場合を除く）により本移転期間を遵守できないと判断した場合は、すみやかに甲に報告し、本移転期間の変更について甲と協議する。
 - 3 前項において、甲と乙の間において協議が調わない場合、甲が合理的な本移転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。
 - 4 乙は、乙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、乙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 甲は、前条第2項又は第3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 乙が、前条第1項に示す事由により、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 乙が、前条第1項により、業務の履行を一部行わなかった場合において、本移転を行わなかった本移転者の本移転料及びその調達に係る金利は実費費用として甲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 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、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 甲は、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 乙は、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ときには、入居者移転支援業務の再開を行うように甲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 甲は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が乙の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、乙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、甲は、その他乙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 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 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

(2) 入居者移転支援業務費 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

(3) 入居者移転支援実費 金 円(消費税、地方消費税相当額を含む。)

2 甲は、前項第1号の府営住宅整備費を、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55条により部分払をした費用を除く。

- 3 乙は、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を、入居者移転支援業務の完了後、入居者移転支援業務費については甲の定める様式で、入居者移転支援実費については別紙12に定める方法で、甲に収支報告を行。
- 4 甲は、収支報告を受けて、第1項3号に定める入居者移転支援実費の契約変更手続きを行い、乙に請求書の提出を依頼する。
- 5 乙は、入居者移転支援実費について第45条による請求手続きを行う。
- 6 甲は、請求書の提出を受けた日から30日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を乙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。
- 7 第2項、第6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 乙は、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、平成20年度末と平成21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乙が支出済の額。
- 2 乙は、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。
 - 4 乙は、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、甲に収支報告を行い、甲の確認を受けなければならない。
 - 5 乙は、第3項及び第4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20年度 金 円

平成21年度 金 円

【上記の額は、落札者決定後、甲乙協議して定める。】

(遅延損害金)

第57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又は入居者の都合により別紙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増加費用に相当する額を、第54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、乙は甲に対して、府営住宅整備費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増加費用又は被った損害については、乙は府営住宅整備費の1%を負担し、甲はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

第58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(後発的瑕疵は除く。)が発見された場合、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。

第8章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第59条 甲又は乙は、この契約の締結日後、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60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、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、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、府営住宅整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については甲が負担する。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費の1%を超える部分は甲の負担部分から控除する。

3 この契約の締結後、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、甲、乙又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害は甲が負担する。

(不可抗力による解除)

第61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、入居者支援移転業務について、甲は、乙が解除のときまでに履行した入居者移転支援業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、甲と乙とが協議して定める。

- 3 第1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80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。

- 4 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、既になされた甲から乙への活用用地の所有権移転及び引渡し、並びに乙から甲への対価の支払の効果を消滅させないものとし、活用用地が利用できない場合の危険は乙が負担する。

- 5 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。

- 6 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、既になされた甲から乙への活用用地の所有権移転及び引渡し、並びに乙から甲への対価の支払の効果を消滅させないものとし、民間施設等の整備ができない場合の危険は乙が負担し、この契約を解除することはできない。

(法令変更)

第62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、甲は、乙に対し、出

来形について合理的な額を支払う。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 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、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、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64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61条を準用する。

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条第4項、第5項及び第6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 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66条 活用用地の対価は、金 円とする。なお、測量の結果得られた実測値が活用用地面積6,117.53㎡と異なったときでも対価の変更、精算等を行わない。

2 乙は連帯して、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67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68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73条に規定する買戻しの特約の登記を囑託するものとし、乙はこれに必要な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69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70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はない。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、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

3 用地活用企業は、民間施設等の完成までは、活用用地につき地上権、質権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、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73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66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71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72条 甲は、乙の第70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73条 甲は、乙が第78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を解除して活用用地を用地活用企業から第66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、予め第66条第1項に定める活用用地の対価から第70条第5項に定める違約金及び第74条に規定する損害賠償金を差引くことができる。

- 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74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70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70条第5項で定める支払い済みの違約金を控除した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78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、第65条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て活用用地の対価に年利7.4%の割合により計算(1年を365日として日割り計算)した使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

(公租公課)

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

第10章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第76条 この契約の事業期間は、この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、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、既存住宅の入居者の建替住宅への本移転が終了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、第73条第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77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78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（この場合でも第80条は適用される）。なお、本契約成立後は（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手續の開始その他これらに類似する手續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80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70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書類について、甲は、その完成品に相当する金額を乙に対して支払い、甲は完成品を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。
- 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、乙はその費用と責任において、原則として、速やかに府営住宅整備用地を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、甲が解除後、建設中の建替住宅の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 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、その出来形に相当する金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、事業用地等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、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 79 条 乙は、甲がその責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく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、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。

(契約解除に際しての措置)

第80条 第77条又は第79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77条又は第79条の規定に基づきこの契約が解除された場合、事業用地等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。

5 事由のいかんを問わず、この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、甲は当該賃貸借契約(その概要は別紙14のとおり)における乙の地位を直ちに承継するものとする。この場合、甲は乙に対し、当該賃貸借契約に基づいて乙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、乙は賃貸人に対して、乙の賃貸人に対する請求権が甲に移転したことを通知するものとする。

6 この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、甲及び仮移転者は以後の賃貸借契約について、別紙15に定めるところによるものとする。

(契約解除に伴う損害賠償)

第81条 乙は、第78条の措置の規定に基づきこの契約が解除された場合、府営住宅整備費の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78条第7項の場合において、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77条又は第79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11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第82条 乙は、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、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81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記載の本移転者の本移転終了期限までとする。ただし、別紙5記載の建替住宅の所有権移転・引渡し日以後は、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の10%以上の額であればよいものとする。
 - 3 乙が第1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、甲は乙に対し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12章 雑 則

(協議)

第83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84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、又は必要な措置を講ずるものとする。

(特許権等の使用)

第85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86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87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88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89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14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 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 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。

4 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。

5 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91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92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93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	19
提案書(事業提案)表紙	20
(全体計画に関する提案書)	-
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
入居者移転支援業務計画書	31
(総合評価に関する提案書)	-
総合評価に関する提案	32
(その他)	-
建築計画概要書	33
建替住宅面積表	34
公営住宅整備基準適合チェックリスト	35
事業工程表とその解説	36
設計図書	37

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、電波障害調査等）
- ・ 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、電波障害対策工事等）
- ・ 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

(4) 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
- ・ 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務
- ・ 仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務
- ・ 仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

- ・ 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
- ・ 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

退去者支援業務

地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援業務

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

別紙3 事業用地

所在地 : 大阪市住吉区苅田9丁目
用途地域等: 第1種住居地域、準防火地域
建ぺい率 : 60%
容積率 : 200%
敷地面積 : 約1.80ha

別紙4 建替住宅の付帯施設等

- ・ 巡回管理員室並存型ふれあいタイプ集会所
- ・ 駐車場
- ・ 自転車置き場
- ・ ごみ置き場
- ・ 児童遊園
- ・ 緑地

別紙5 事業日程

- ・ 特定事業契約の仮契約の締結 平成 年 月 日
- ・ 仮移転説明会開催日 平成 年 月 日
- ・ 仮住居の入居可能日 平成 年 月 日
- ・ 仮移転支援業務期間 契約締結日 ~ 平成 年 月 日
- ・ 活用用地の所有権移転・引渡し日 平成 年 月 日
- ・ 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 年 月 日
- ・ 建替住宅への本移転可能日 平成 年 月 日
- ・ 本移転者の本移転終了期限 平成 年 月 日

別紙6 物価変動率による調整

府営住宅整備費

対象となる価格

府営住宅の整備費(いずれも消費税相当額を除く)

ただし、物価変動率*1 が±1.5%を超える場合に限って、±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

$$= \frac{\text{(譲渡時に数値の確定している直近 12 か月の建設工事費デフレーター*2 の平均値)}}{\text{(平成 19 年 1 月から平成 19 年 3 月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

*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。

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

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	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、吊環、 軒樋、豎樋等	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	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、 入口庇、建具、手摺等	材質、寸法、形状、取付状況、動作 確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等 の確認
	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	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下 和室及び洋室	ドア、新聞受、建具等 建具、長押、スリブ、 吊ボルト、カテール等	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
	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、ルーフレイン、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、配置等の確認及び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、末端処理、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、配管に必要なボンド線取付、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、末端処理、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、作動及び保護措置、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、各地接地の適否、埋設箇所を表示の有無
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、梁等貫通箇所の施工状況
 - イ 管の伸縮処理と支持固定の適否
 - 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表示状況

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・雑排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・防煙区画の貫通箇所の施工状況
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 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. マイクロフィルム
19. 完成写真
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 入居者移転支援実費の支払(金利分除く)

甲は入居者移転支援実費を乙の収支報告に従い支払う。

乙は、事業終了時に以下の証拠書類を甲に提出し、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	備考
第45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	
	仲介手数料領収書	仲介業者	
第45条第1項に定める仮移転料	仮移転料請求書	仮移転者	
	仮移転料振込明細書	仮移転者の指定する金融機関	
第45条第1項に定める本移転料	本移転料請求書	本移転者	
	本移転料振込明細書	本移転者の指定する金融機関	
第45条第1項に定める甲負担家賃	甲負担家賃領収書	賃貸人	
第45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	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45条第1項に定める甲が定める一般補修費等	一般補修費等請求書	賃貸人	
	一般補修費等領収書	賃貸人	
第47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48条第4項に定める返還を受けられない保証金返還金又は敷金	保証金又は敷金立替払請求書	賃貸人	賃貸借契約書でも代用可
	保証金又は敷金立替払領収書	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	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	-	乙が仲介を行った場合
第45条第2項第2号に定める甲負担家賃相当額	賃貸借契約書	-	乙が賃貸人の場合
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	-	乙が賃借人の場合
第45条第2項第5号に定める甲が定める一般補修費等相当額	一般補修費等請求書	乙	乙が賃貸人の場合
第45条第2項第4号及び6号に定める超過損害額	保証金又は敷金返還証明書	乙	乙が賃貸人の場合

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。

別紙 1 4 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。

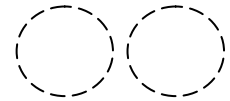
(事故発生時における報告)

- 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。

別紙 15 賃貸借契約書（構成企業が賃貸人ではない場合）

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、大阪府営苅田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苅田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・建設する大阪府営苅田住宅の建替住宅 (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により乙の建替住宅への移転を支援することを目的とする。

(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) から開始し、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 1 2 条第 2 項の乙からの契約解除通知により終了する。

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条の保証金及び第6条の仲介手数料に限られ、乙は、これらを除くその余の費用を全て負担する。

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

（保証金）

第4条 物件の保証金は、金 ， 円とする。

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

（保証金の返還）

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

2 前項の規定にかかわらず、第3条第2項に規定する乙の賃料負担額または第10条第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。

（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、甲は府の承諾を得た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。
- 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、自己の都合又は第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことにより、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲及び丙に通知するか、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とともに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。

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、入居可能日から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、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条の保証金免除の措置も失効し、保証金の預託義務を負う。乙がこれらの義務を履行できない場合は、甲はこの契約を解除することができる。

(明渡し)

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

(管轄合意)

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

(疑義の決定)

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

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

平成 年 月 日

甲 市 町



乙 市 町
府営 第 住宅 第 号



丙 市 町

(支払い担当企業名)



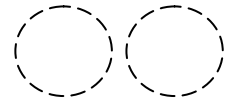
仲介業者 市 町



(注：仲介業者が支払い担当企業の場合は丙と同じ企業となる)

敷金物件用

賃貸借契約書



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

なお、丙は大阪府(以下「府」という。)と、大阪府営苅田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苅田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・建設する大阪府営苅田住宅の建替住宅(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により乙の建替住宅への移転を支援することを目的とする。

(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)から開始し、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り終了する。

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り、丙が期間満了の2か月前までに甲及び乙に通知した場合、甲と乙は、期間満了の翌日から更に6か月間同一の条件をもってこの契約を更新することに同意する。

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

(賃料等)

第3条 物件の賃料は、月額 金 , 円とする。

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

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

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

3 乙及び丙は、甲の請求により、契約開始月については、請求後30日以内に、それ以降の月

については、前月末日（金融機関の休業日の場合は、次の営業日。）までに、前項に定めるそれぞれの債務額を甲に支払う。

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

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

（敷金）

第4条 物件の敷金は、金 ， 円とする。

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

（敷金の返還）

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

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

3 敷金返還金から前項に定める控除がなされた場合、丙は当該控除額を乙に請求し、乙は丙に対しその額を速やかに支払わなければならない。

（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、甲は府の承諾を得た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。

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、自己の都合又は第 3 項の規定による建替住宅への入居が可能となったことにより、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の 1 か月前までに甲及び丙に通知するか、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とともに丙に

通知することにより、この契約を解除することができる。

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、入居可能日から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、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条の敷金免除の措置も失効し、保証金の預託義務を負う。乙がこれらの義務を履行できない場合は、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

印

丙 市 町

(支払い担当企業名)

印

仲介業者 市 町

印

(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)

別紙 1 6 賃貸借契約書（構成企業が賃貸人の場合）

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、大阪府営苅田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苅田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・建設する大阪府営苅田住宅の建替住宅 (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により乙の建替住宅への移転を支援することを目的とする。

(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) から開始し、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 1 2 条第 2 項の乙からの契約解除通知により終了する。

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 3 0 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。

（保証金返還金と賃料の相殺）

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、甲は府の承諾を得た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、自己の都合又は第3項の規定による建替住宅への入居が可能となったことにより、この契約を解除する必要が生じた場合は、解除しようとする日の1か月前までに甲（特定事業契約終了後は、甲及び府）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（特定事業契約終了後は、府に対する通知も要する）により、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、入居可能日から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。

(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

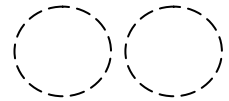
(担当企業名)



(注：甲と仲介業者が同企業の場合は削除する。)

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、大阪府営苅田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苅田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・建設する大阪府営苅田住宅の建替住宅 (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) から開始し、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り終了する。

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。

（敷金と賃料の相殺）

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、甲は府の承諾を得た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 (特定事業契約終了後は、甲及び府) 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 (特定事業契約終了後は、府に対する通知も要する) により、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、入居可能日から 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。

(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。)