

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅  
民活プロジェクト  
特定事業契約書（案）

令和5年8月14日

大 阪 府

# 大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅

## 民活プロジェクト

### 特定事業契約書

1. 事業名 大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府堺市南区宮山台4丁・2丁（別紙3添付図 事業用地付近見取図参照）
3. 事業期間 自 本契約締結を承認する旨の大阪府議会の議決のあった日  
至 建替住宅等、集会所及び外構の所有権移転・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、活用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、活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 府営住宅整備等に係る対価 金 ●,●●●,●●●,●●●円  
（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 ●●●,●●●,●●●円）  
活用地の対価 金 ●●,●●●,●●●,●●●円
5. 契約保証金 （府営住宅整備等に係る契約保証金）  
事業契約条項第76条に定める保証を付すものとする。  
（活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●●●、●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●（以下、これらの会社を合わせて「事業者グループ」という。）とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

事業者グループのうち、代表企業は●●●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12条の規定による大阪府議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書二通を作成し、当事者の記名押印の上、府が一通、事業者グループは代表企業である●●●が一通を保有する。

令和 年 月 日

大阪府

大阪府知事

吉 村 洋 文

事業者

(代表企業／●●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

(建設企業)

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

大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅

民活プロジェクト

事業契約条項

## 前 文

大阪府（以下「府」という。）は、耐震性の低い府営住宅の建替えを進めており、地域のまちづくりと連携するとともに、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うことを目的として、大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅の整備事業を実施することとした。

府は、大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）」の趣旨にのっとり、民間企業の能力を最大限に活用するために、建替住宅等の設計、建設及び所有権移転、集会所の設計、建設及び所有権移転、既存住宅等の解体撤去、入居者移転支援、並びに活用地における民間施設等の整備からなる事業を、●●●、●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●（以下これらの企業を合わせて「事業者グループ」という。）に対して一体の事業として発注することとした。

事業者グループのうち、代表企業は●●●とする。

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

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

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

## 第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1)「本事業」とは、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等及び集会所の建設、外構の整備、入居者の移転支援並びに活用地における民間施設等の整備等からなる事業のことであり、事業者グループが実施する別紙2記載の範囲の事業をいう。
- (2)「本契約」とは、本事業の実施について、府と事業者グループとの間で締結する契約をいう。
- (3)「府」とは大阪府をいう。
- (4)「事業者グループ」とは、●●●、●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●を総称していう。
- (5)「構成員」とは、●●●、●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●をいう。
- (6)「入札説明書等」とは、本事業の実施に関して府が作成し、令和5年8月14日に公表又は配付した入札説明書、同入札説明書に添付された要求水準書(添付図を含む)、落札者決定基準、様式集、及びその際に公表又は配付した資料、並びに府の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
- (7)「事業者グループ提案書」とは、入札説明書等に記載の府の指定する様式に従い作成され、事業者グループが府へ提出した別紙1記載の書類及びその他本事業の入札に関し事業者グループが府に提出した書類、図書等の一切をいう。
- (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)「府営住宅整備用地」とは、別紙3記載の、事業者グループが大阪府宮塚山台4丁目3期住宅の整備を行う事業用地をいい、建替住宅整備区域及び外構整備区域から構成される。
- (11)「建替住宅整備区域」とは、府営住宅整備用地のうち、事業者グループが本契約に基づき建替住宅等及び集会所を整備する事業用地をいう。
- (12)「外構整備区域」とは、府営住宅整備用地のうち、事業者グループが本契約に基づき外構を整備する事業用地をいう。
- (13)「活用地」とは、別紙3記載の、府が事業者グループに所有権を移転し、事業者グループが民間施設等を整備する土地をいう。
- (14)「建替住宅」とは、本事業において本契約に基づき事業者グループが事業用地内に新たに建設する大阪府宮塚山台4丁目3期住宅をいう。
- (15)「附帯施設等」とは、建替住宅に附帯する別紙4記載の附帯施設等をいう。
- (16)「建替住宅等」とは、建替住宅及び附帯施設等をいう。
- (17)「集会所」とは、本事業において本契約に基づき事業者グループが建替住宅整備区域に整備する集会所をいう。
- (18)「民間施設等」とは、本事業において本契約に基づき事業者グループが活用地に整備する住宅や施設等をいう。

- (19)「本件工事期間」とは、本件工事が行われる期間をいう。
- (20)「本件工事」とは、解体・撤去の対象となる既存住宅等の解体・撤去工事、建替住宅等及び集会所の建設工事並びに外構の整備工事をいう。
- (21)「府営住宅等整備費」とは、府営住宅整備等に係る対価の一部であり、建替住宅等及び集会所並びに外構の調査・設計、既存住宅等の解体・撤去、建替住宅等及び集会所の建設、外構の整備、並びにこれら工事等に関する工事監理等に対する対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (22)「入居者移転支援業務」とは、別紙2(3)記載の各業務を総称したものをいう。
- (23)「入居者移転支援業務費」とは、府営住宅整備等に係る対価の一部であり、入居者移転支援業務に対する事務的経費相当の対価及びこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
- (24)「入居者移転支援実費」とは、府営住宅整備等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事業者グループが実際に支払った本移転料、その調達に係る金利を合わせたものをいう。
- (25)「本移転料」とは、本移転者、住宅替移転者及び退去者の移転に要する費用をいう。
- (26)「府営住宅整備等に係る対価」とは、府営住宅等整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (27)「既存住宅等」とは、事業用地に現存する大阪府営堺宮山台第2及び第4住宅並びにその附帯施設等をいう。
- (28)「府営住宅整備業務」とは、府営住宅整備用地における既存住宅等の解体・撤去、建替住宅等、集会所及び外構の整備(調査・設計・建設・工事監理)業務、建替住宅等、集会所及び外構の府への所有権移転・引渡し業務、並びにそれに付随する業務をいう(その詳細は、別紙2(2)記載のとおり)。
- (29)「用地活用業務」とは、別紙2(4)記載の各業務を総称したものをいう。
- (30)「活用地の対価」とは、活用地の売買の対価として事業者グループが府に支払う本契約に規定する金額をいう。
- (31)「建設企業」とは、本件工事を行う企業をいい、事業者グループの構成員のうち、府営住宅整備業務(設計及び工事監理を除く)を担当する●●●及び●●●をいう。
- (32)「設計企業」とは、本件工事にかかる設計業務を行う企業をいい、事業者グループの構成員のうち、建替住宅等及び集会所の設計を担当する●●●をいう。
- (33)「工事監理企業」とは、本件工事にかかる工事監理業務を行う企業をいい、事業者グループの構成員のうち、本件工事の工事監理を担当する●●●をいう。
- (34)「入居者移転支援企業」とは、入居者移転支援業務を行う企業をいい、事業者グループの構成員のうち、入居者移転支援業務を担当する●●●をいう。
- (35)「用地活用企業」とは、民間施設等の整備を行う企業をいい、事業者グループの構成員のうち、用地活用業務を担当する●●●をいう。
- (36)「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施

設等の建築工事は、建築基準法第7条第5項、又は建築基準法第7条の2第5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。

- (37)「退去」とは、既存住宅の入居者が府営住宅以外へ移転することをいう。
- (38)「住宅替」とは、既存住宅の入居者が建替住宅以外の他の府営住宅に移転することをいう。
- (39)「住宅替移転者」とは、既存住宅の入居者のうち住宅替をする入居者をいう。
- (40)「本移転」とは、既存住宅の入居者が、建替住宅へ入居することをいう。
- (41)「本移転者」とは、既存住宅の入居者のうち、建替住宅へ移転する入居者をいう。
- (42)「本移転期間」とは、本移転可能日から本移転終了期限までとする。
- (43)「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。
- (44)「移転終了期限」とは、本移転可能日の2か月後の日をいう。
- (45)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、府及び事業者グループのいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (46)「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (47)「暴力団」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (48)「暴力団員」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (49)「暴力団密接関係者」とは、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして「大阪府暴力団排除条例施行規則」(大阪府公安委員会規則第3号)で定める者をいう。
- (50)「損害」とは、本契約に特に記載のない限り、積極的損害をいい、消極的損害を含まない。

## 第2章 総 則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

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

- 2 本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書とする。ただし、事業者グループ提案書と事業者グループ提案書に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業者グループ提案書に記載された業務水準が事業者グループ提案書に優先する書類に記載されたものを上

回るときは、その限度で事業者グループ提案書の記載が優先するものとする。

- 3 各構成員は、本契約で規定する事業者グループ又はその構成員の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成員による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他構成員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 一部構成員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、他の構成員が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について府に書面を提出した上で説明し、府の承諾を得ることを要する。
- 5 事業者グループは、自ら直接請け負わせ、又は委託する場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「イ」から「ノ」までの各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、万一、かかる第三者が請け負い、又は受託している事実が判明した場合には、直ちにその旨を府に報告したうえで当該第三者との間の契約を解除し、又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接・間接を問わず関与しないような措置をとったうえで、府に報告しなければならない。
- 6 事業者グループは、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）において、その契約締結時までに当該第三者から、府の定める様式による、大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則（令和2年大阪府規則第61号。以下、「暴力団排除措置規則」という。）第8条に定める当該第三者が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を徴求し、速やかに府に提出しなければならない。ただし、大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第65条の規定により契約書の作成を省略する場合は、この限りでない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に別の第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合についても同様とする。
- 7 事業者グループは、次の各号に掲げる届出をしていない建設業者（建設業法（昭和24年法律第100号）第2条第3項に定める建設業者をいい、当該届出の義務がない者を除く。以下「社会保険等未加入建設業者」という）を下請負人としてはならない。
  - (1) 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出
  - (2) 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出
  - (3) 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出
- 8 事業者グループは、下請負人について前項各号に掲げる届出を確認するとともに、建設業法第24条の8に規定する施工体制台帳を、下請契約締結後遅滞なく府に提出しなければならない。
- 9 第7項の規定にかかわらず、事業者グループは、府が事業者グループに対して第7項各号の事実を確認することのできる書類（以下「確認書類」という。）の提出を求める通知をした日（以下「通知日」という。）から30日（当該社会保険等未加入建設業者が、事業者グループと直接下請契約を締結する下請負人以外の場合であって、府が、事業者グループにおいて確認書類を当該期間内に提出することができない相当の理由があると認めるときは、通知日から

60日)以内に、事業者グループが府に確認書類を提出した場合は、当該社会保険等未加入建設業者を下請負人とすることができる。ただし、前項の規定に違反した場合は、本項を適用しないことがある。

#### (本事業の概要)

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

2 本事業の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 事業者グループは、事業者グループ提案書に基づき、事業計画を策定し府に提出すること。
- (2) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条(施工計画書等)に定める施工計画書等に従い、かつ、第13条(設計)に定める設計(基本設計及び実施設計)に基づき、府営住宅整備用地のうち建替住宅整備区域上に存する既存住宅等を解体・撤去し、建替住宅等及び集会所を建設し、第28条(府による完工確認書の交付)に定める府による完工確認書の交付後、建替住宅等及び集会所の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。
- (3) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条(施工計画書等)に定める施工計画書等に従い、かつ、第13条(設計)に定める基本設計及び実施設計に基づき、府営住宅整備用地のうち外構整備区域上に存する既存住宅等を解体・撤去し、外構を整備し、第28条(府による完工確認書の交付)に定める府による完工確認書の交付後、外構の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。
- (4) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約で定めるところに従い、活用地(活用地上の既存住宅等を含む。)が普通財産となった後、当該部分を府より取得し、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い、当該部分の上の既存住宅等を解体・撤去したうえで、民間施設等の整備を行う。
- (5) 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条(施工計画書等)に定める施工計画書等及び第34条(入居者移転支援業務計画書)に定める入居者移転支援業務計画書に従い、入居者移転支援業務を行う。

#### (事業日程)

第5条 本事業は、別紙5記載の事業日程に従って実施されるものとする。

#### (事業者グループの資金計画)

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

(許認可及び届出)

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

2 事業者グループは、前項の許認可及び届出に際しては、府に書面による事前説明及び許認可を証明する書面の写しを提出して事後報告を行うものとする。

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

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

(建設に伴う各種調査)

第8条 事業者グループは、府が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、その内容を府に通知するものとし、その誤りによって事業者グループの提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について府と協議する。

2 府は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りと相当因果関係のある損害・追加費用について、その責任を負うものとする。

3 事業者グループは、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材の調査、その他の調査（以下「調査等」という。）を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者グループは調査等を行う場合、府に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、府に提出して、その確認を受けなければならない。

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

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

(建設に伴う近隣対策)

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

2 事業者グループは、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える

影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者グループは、府に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 3 事業者グループは、近隣対策の不調を理由として事業者グループ提案書の内容の変更をすることはできない。ただし、事業者グループが事業者グループ提案書の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして府に協議を申し入れた場合、府は事業者グループとの協議に応じるものとし、協議の結果、府においてやむを得ないと認める場合には、事業者グループに対し事業者グループ提案書の内容の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、建替住宅等若しくは集会所又は外構の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが請求した場合には、府及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、別紙5記載の事業日程を変更する必要がある場合、府は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙5記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者グループが負担するものとする。ただし、建替住宅等を設置すること自体又は府が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた費用及び損害については、府が合理的な範囲で当該費用を負担する。

### 第3章 事業用地等の貸与

#### (事業用地等の貸与)

- 第10条 府は、事業者グループに対して、本章の規定に基づき府営住宅整備用地を無償で貸付けるものとする。
- 2 府は、事業者グループに対して、所有権移転前の活用地を無償で貸付けるものとする。
- 3 府は、事業者グループに対して、既存住宅等の一部を無償で貸付けるものとする。

#### (使用の目的)

- 第11条 事業者グループは、府営住宅整備業務目的以外で府営住宅整備用地を使用してはならない。
- 2 事業者グループは、本契約上の義務を履行する目的以外で既存住宅等の貸与された部分を使用してはならない。
- 3 事業者グループは、府営住宅整備業務目的及び民間施設等の整備を行う目的以外で所有権移転前の活用地（活用地上の既存住宅等を含む）を使用してはならない。
- 4 事業者グループは、府営住宅整備用地、所有権移転前の活用地及び既存住宅等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うち建替住宅整備区域の貸与期間は、本契約の締結日から別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日までとする。

- 2 府営住宅整備用地のうち外構整備区域の貸与期間は、本契約の締結日から、別紙5記載の外構の所有権移転・引渡し日までとする。
- 3 所有権移転前の活用地の貸与期間は、本契約の締結日から、別紙5記載の活用地の所有権移転・引渡し日までとする。

## 第4章 建替住宅等の設計

(設計)

- 第13条 建替住宅等、集会所及び外構の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、建替住宅等、集会所及び外構の設計に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、及び事業者グループ提案書に従い、自己の費用と責任において、建替住宅等の基本設計及び実施設計並びに集会所及び外構の設計を行うものとする。事業者グループは、建替住宅等の基本設計及び実施設計並びに集会所及び外構の設計に関する一切の責任を負担する。
- 3 事業者グループは、本契約締結後速やかに、建替住宅等、集会所及び外構の基本設計を開始し、設計着手前に提出して府の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を府が確認した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、事業者グループからの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。
- 4 事業者グループは、前項による府の確認後速やかに、建替住宅等、集会所及び外構の実実施設計を開始し、設計工程表に従い府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、変更すべき点がある場合には事業者グループに通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第15条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、事業者グループの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を事業者グループに交付する。
- 5 事業者グループは、建替住宅等、集会所及び外構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及び大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号。以下、「暴力団排除条例」という。）第11条第2項に規定する誓約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅等、集会所又は外構の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。

- 6 事業者グループは、前項の者が建替住宅等、集会所及び外構の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が建替住宅等、集会所又は外構の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 7 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべて事業者グループの責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。
- 8 府は、建替住宅等、集会所及び外構の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けられるものとする。
- 9 事業者グループは、集会所の設計にあたっては、既に選定されている第26回大阪府公共建築設計コンクールグランプリ作品を基に設計を行うものとする。
- 10 府は、第3項の図書が入札説明書等又は事業者グループ提案書に反し、又は第4項の図書が入札説明書等、事業者グループ提案書又は基本設計に反する場合、事業者グループに対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループはこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、府の確認を受けなければならない。
- 11 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回または変更する。
- 12 府は、第3項及び第4項の図書を事業者グループから受領したこと、事業者グループの求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第8項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10項に定める通知を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### (設計条件の変更)

- 第14条 事業者グループは、府の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した建替住宅等、集会所及び外構の設計条件の変更を行うことはできないものとする。
- 2 府は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等又は事業者グループ提案書に記載した設計条件の変更を事業者グループに求めることができる。この場合、事業者グループは、設計条件の変更について、府と協議するものとする。
- 3 事業者グループは、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い建替住宅等、集会所及び外構の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者グループの費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計条件の変更については、第53条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第56条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

#### (設計の変更)

- 第15条 府は、必要があると認める場合、建替住宅等、集会所及び外構の設計変更を事業者グループに対して求めることができる。事業者グループは、設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を府に通知しなければならない。ただし、府は、原則として本件工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者グループに対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、府が本件工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その当否及び費用負担について府との協議に応じるものとする。
  - 3 府の求めにより設計変更する場合においては、当該変更により事業者グループの費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、府の設計変更が事業者グループの作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者グループの調査の誤りないしは不足による場合は、事業者グループが当該費用を負担する。また、府の設計変更が不可抗力又は法令の変更による場合は、当該費用の負担はそれぞれ第53条（不可抗力による損害等）第2項又は第56条（法令変更による追加費用）第2項の規定に従う。
  - 4 事業者グループは、事前に府へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住宅等、集会所及び外構の設計変更を行うことはできないものとする。
  - 5 前項に従い事業者グループが事前に府へ報告を行い、その承諾を得て建替住宅等、集会所及び外構の設計変更を行う場合、当該変更により事業者グループに追加的な費用が発生したときは、事業者グループが当該費用を負担するものとする。

## 第5章 建替住宅等の建設等

(府営住宅整備用地上の既存住宅等の解体・撤去)

- 第16条 府営住宅整備用地上の既存住宅等の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、それらの解体・撤去に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者グループは、自己の費用と責任において、府営住宅整備用地上の既存住宅等を解体の上、撤去するものとする。事業者グループは、解体・撤去の対象となる既存住宅等の入居者がすべて移転したことについて、府の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体・撤去の作業に着手することはできない。
  - 3 前項の場合において、事業者グループは、自己の費用と責任において、引渡しを受けたときに府営住宅整備用地上の既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、府営住宅整備用地上の既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、府の指示に従うものとする。
  - 4 事業者グループは、府営住宅整備用地上の既存住宅等の解体・撤去の作業を実施するにあた

り、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。

(着工時の現況調査)

- 第17条 事業者グループは、前条の規定に従い、府営住宅整備用地のうち建替住宅整備区域上の既存住宅等を解体・撤去し、建替住宅等の建設工事に着手できるようになった時点で、同区域の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を府に提出するものとする。
- 2 事業者グループは、前条の規定に従い、府営住宅整備用地のうち外構整備区域上の既存住宅等を解体・撤去し、外構の整備工事に着手できるようになった時点で、同区域の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を府に提出するものとする

(既存住宅等の契約不適合)

- 第18条 府営住宅整備用地上の既存住宅等に、府が事業者グループに入札説明書等で事前に指示した箇所以外でアスベストが存在することが判明した場合には、事業者グループは、直ちに府に報告するとともに、その除去処分方法について予め府に提案し承諾を得るものとする。府は、府の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 2 前項所定の物質以外で府営住宅整備用地上の既存住宅等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府営住宅整備用地上の既存住宅等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、当該事由により府営住宅整備用地上の既存住宅等の解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め府の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、府は、当該措置に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

(建設及び整備)

- 第19条 建替住宅等及び集会所の建設並びに外構の整備は、事業者グループのうち建設企業が担当し、建替住宅等及び集会所の建設並びに外構の整備に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第13条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、建替住宅等及び集会所の建設並びに外構の整備工事を行う。
- 3 事業者グループは、建替住宅等及び集会所並びに外構を別紙5記載の事業日程に従い完成し、建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日に建替住宅及び集会所を府に引渡し、外構の所有権移転・引渡し日までに外構を整備して府に引渡すものとする。

- 4 施工方法等、建替住宅等及び集会所並びに外構を完成するために必要な一切の方法については、事業者グループが自己の責任において定めるものとする。

#### (施工計画書等)

- 第20条 事業者グループは、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、府に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、府と協議し、府の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を府に提出するものとする。
- 2 事業者グループは、別途府との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、府に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を府に提出するものとする。
  - 3 事業者グループは、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。
  - 4 事業者グループは、本件工事着工前に、健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を明示した請負代金内訳書を作成し、府に提出するものとする。請負代金内訳書の提出後に内容を変更した場合には、遅滞なく変更後の請負代金内訳書を府に提出するものとする。

#### (第三者の使用)

- 第21条 事業者グループは、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書及び暴力団排除条例第11条第2項に規定する誓約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。
- 2 事業者グループは、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に下請負をさせる場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。
  - 3 請負人（下請負人等を含む）の使用はすべて事業者グループの責任において行うものとし、請負人その他本件工事に関して事業者グループが使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

#### (工事監理者等)

- 第22条 府営住宅整備業務に関する工事監理は、事業者グループのうち工事監理企業が担当し、当該工事監理に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。
- 2 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を府へ通知しなければならない。
  - 3 事業者グループは、工事監理者をして、府への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、府の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わしめるものとする。

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

(保険)

- 第23条 建設企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙9に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、府の確認を得るものとする。なお、事業者グループが付保する保険は別紙9のものに限定されない。
- 2 事業者グループは、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを府に提出しなければならない。

(府による説明要求及び立会い)

- 第24条 府は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 2 府は、建替住宅等及び集会所並びに外構が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従い建設されていることを確認するため、それらの建設状況その他府が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
  - 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
  - 4 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回または変更する。
  - 5 事業者グループは、本件工事期間中に事業者グループが行う建替住宅等及び集会所並びに外構の検査又は試験について、事前に府に対して通知するものとする。なお、府は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
  - 6 府は、本件工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
  - 7 府は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

- 第25条 建替住宅等及び集会所並びに外構がそれぞれの実施設計に従い建設されていることを確認するために、府は、本件工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。
- 2 府は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
  - 3 中間確認の結果、建設状況が府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者グループは、自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。

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

(事業者グループによる竣工検査)

- 第26条 事業者グループは、自己の責任及び費用負担において、建替住宅等及び集会所並びに外構の竣工検査及び建替住宅等の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、建替住宅等及び集会所並びに外構の竣工検査、並びに設備等の検査の日程を、それぞれの竣工検査の7日前までに府に対して通知しなければならない。
- 2 府は、事業者グループが前項の規定に従い行う竣工検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、府は、必要と認める場合は、事業者グループをして、自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、府は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
  - 3 事業者グループは、竣工検査に対する府の立会いの有無を問わず、建替住宅等及び集会所並びに外構の竣工検査等を実施した後、速やかに、府に対して、それらの竣工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第7条第5項又は建築基準法第7条の2第5項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面を提示してその写しを添えて府に報告しなければならない。

(府による完工確認)

- 第27条 府は、建替住宅等及び集会所並びに外構について、事業者グループから前条第3項に定める報告を受けた場合、14日以内に別紙10に記載する事項に関する完工確認を実施しなければならない。また、府は、事業者グループから、建替住宅等及び集会所並びに外構の工事完了の報告を受けた場合、14日以内に完工確認を実施するものとする。
- 2 前項の完工確認の結果、建替住宅等及び集会所並びに外構の状況が、府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、事業者グループに対し期間を定めてその是正を求めることができ、事業者グループは自らの費用をもってこれに従わなければならない。事業者グループは、当該是正の完了後速やかに、府に是正の完了を報告しなければならない。
  - 3 前項の是正要求に対し、事業者グループは意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
  - 4 府は、事業者グループが第2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、建替住宅等及び集会所並びに外構の状況がなおも府の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業者グループ提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、2項及び3項の定めるところに準じるものとする。
  - 5 機器等の試運転等は、府による建替住宅等の完工確認前に事業者グループが実施し、その報告書を府に提出するものとする。
  - 6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する府への説明を前項の機器等の試運転等と

は別に実施する。

(府による完工確認書の交付)

第28条 府が前条第1項に定める完工確認を実施し、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、又は前条第4項に定める再完工確認を実施し、同項が準用する前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第4項が準用する前条第3項の規定に基づく是正要求を撤回した場合において、事業者グループが別紙11に記載するそれぞれの竣工図書を府に対して提出した場合には、府は、竣工図書受領後14日以内に、事業者グループに対して完工確認書を交付する。

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

(本件工事期間の変更)

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

2 事業者グループが不可抗力又は法令の変更等、事業者グループの責めに帰すことのできない事由により本件工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、府と事業者グループは協議により当該変更の当否を定めるものとする。

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

(本件工事の中止)

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

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

3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を府に求めることができる。

(本件工事の中止又は本件工事期間の変更による費用等の負担)

第31条 府は、府の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は本件工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって府に生じた増加費用又は損害及び事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害を第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

2 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は本件工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって事業者グループに生じた増加費用又は損害及び府に生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。

3 不可抗力により本件工事が中止され又は本件工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって府及び事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、

第53条（不可抗力による損害等）第2項によるものとする。

- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は本件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因って府及び事業者グループに生じた増加費用又は損害の負担については、第56条（法令変更による追加費用）第2項によるものとする。

（本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害）

第32条 事業者グループが本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、事業者グループは、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は府の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

## 第6章 入居者移転支援業務

（入居者移転支援業務）

第33条 入居者移転支援業務は、事業者グループのうち入居者移転支援企業が担当し、入居者移転支援業務に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は入居者移転支援企業（入居者移転支援企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

- 2 事業者グループは、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書、別紙5記載の事業日程及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定める入居者移転支援業務計画書に従って、入居者移転支援業務を行う。
- 3 事業者グループは、入居者移転支援業務を行うにあたっては、公営住宅法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、宅地建物取引業法、個人情報保護法その他、同業務に関連する諸法令を遵守しなければならない。
- 4 事業者グループは、入居者移転支援業務を行うにあたっては、第三者の身体、財産又は権利を侵害しないような措置を自らの責任で行うものとし、適切な措置を怠ったために第三者に損害が生じた場合、事業者グループがこれを賠償し、府に一切の負担をかけるものとする。
- 5 入居者移転支援業務に要する費用は本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者グループが負担するものとし、府は第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）第1項で定める府営住宅整備等に係る対価を除き、事業者グループに何らの金員も支払わないものとする。

（入居者移転支援業務計画書）

第34条 事業者グループは、入居者移転支援業務に先立ち、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従った内容の入居者移転支援業務計画書を作成し、府に提出してその承諾を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、事業者グループは、府と協議し、府の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

（第三者の使用）

第35条 事業者グループは、入居者移転支援業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはなら

ない。ただし、入居者移転支援業務のうち、再委託する事により第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務等について、あらかじめ当該第三者と締結予定の契約書を提出してその内容を明らかにするとともに、暴力団排除条例第11条第2項に規定する誓約書を取得して府に提出し、府の承諾を得たときはこの限りではない。

- 2 事業者グループは、前項の者が入居者移転支援業務にあたってさらに別の第三者に委託する場合にも、前項に準じるものとする。
- 3 入居者移転支援業務の委託（再委託、再々委託等を含む。以下、本章において同じ。）はすべて事業者グループの責任において行うものとし、入居者移転支援業務に関して事業者グループが業務の一部を委託する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

#### （府による説明要求）

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

#### （事業者グループによる入居者移転支援業務報告）

- 第37条 事業者グループは府に対して、次の第1号の住宅替業務に関する報告、第2号から第9号の本移転支援業務に関する報告、第10号の退去者支援業務に関する報告をそれぞれ行う。
- （1）住宅替の進捗状況の報告。
  - （2）入居申込書受付（受取状況）の報告。
  - （3）それぞれの住戸抽選会開催前に行う、府に対する開催内容（配付資料等の提示）の報告。
  - （4）それぞれの住戸抽選会実施後に、速やかに行う府に対する結果報告。
  - （5）それぞれの入居説明会開催前に行う、府に対する開催内容（配付資料等の提示）の報告。
  - （6）週一回以上、府に対して行う移転承諾書兼誓約書及び府営住宅立退移転補償契約書等、各種書類の受取状況等の報告。

- (7) 週一回以上、府に対して行う建替住宅等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。
- (8) 別紙5記載の本移転終了期限までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合に府に対して行う、終了しない事由を調査した結果についての報告。
- (9) 機関保証制度利用者、利用する見込みがある者についての府に対する速やかな報告。
- (10) 退去者の状況（申出、書類受取、退去状況）の報告。

#### (モニタリング)

- 第38条 事業者グループ及び府は、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書に基づいて入居者移転支援業務を遂行するため、入居者移転支援業務に先立ちモニタリング計画書を作成し、府の承諾を得た上で、モニタリング計画書に基づき、モニタリングを実施し、建替住宅等への本移転可能日以降の2ヶ月間については週1回、それ以外の期間については月1回、モニタリング報告書を府に提出するものとする。また、住宅替支援業務、本移転支援業務及び退去者支援業務の各々の業務の終了後に業務報告書を作成し、府に提出するものとする。
- 2 事業者グループは、何らかの事由で入居者移転支援業務に関し、本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを事業者グループ自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに府に対して報告・説明しなければならない。
  - 3 事業者グループの業務の状況が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、府は事業者グループに対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。
  - 4 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、府は事業者グループに対して、当該疑いのある点についての検査を行うよう求めることができる。
  - 5 前4項のモニタリングの結果、事業者グループによる入居者移転支援業務の遂行が本契約、入札説明書等、事業者グループ提案書及び第34条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず、又は逸脱していると府が判断した場合には、府は当該業務について改善要求措置を行うものとし、事業者グループはこの要求に従わなければならない。
  - 6 前項の措置が完了するまでは、府は入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。
  - 7 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第42条（本移転期間の変更）第2項又は第4項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く）、かつ、別紙5記載の本移転終了期限（第42条（本移転期間の変更）第1項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）のモニタリングが完了した時をもって、完了したものとする。

#### (府による入居者決定についての支援業務)

- 第39条 事業者グループは、それぞれの住戸抽選会終了後、ただちに、府に住戸抽選会の結果

を報告しなければならない。

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

#### (入居者対応)

第40条 事業者グループは、自らの責任及び費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務のスムーズな実施に努めなければならない。

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

#### (入居者移転支援実費請求手続き)

第41条 事業者グループは、第48条(部分払)第1項第2号に定める部分払の請求時及び入居者移転支援業務終了後、自己の責任において、別紙12に示す書類及び入居者支援実費の証明資料を提出し、入居者移転支援実費の請求を府に行うものとする。

- 2 事業者グループは、入居者移転支援実費の調達に要した金利についても、別紙13に従い、入居者移転支援実費として請求することができる。

#### (本移転期間の変更)

第42条 事業者グループが要求水準に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、本移転者の事由、府の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者グループは本移転支援業務を6ヶ月間は延長して行うものとし、府も本移転に対するより積極的な関与を行うものとする。また、この延長に伴い事業者グループに追加費用又は損害が生じた場合には、府が合理的範囲でこれを負担するものとする。

- 2 前項により本移転支援業務を6ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、事業者グループは当該未完了部分についての本移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの入居者移転支援業務費は減額されないものとする。
- 3 前項の場合、事業者グループはその後の対応及び追加費用又は損害について、府と協議を行う。

#### (本移転期間の変更による費用等の負担)

第43条 府は、前条第1項に基づき本移転期間を変更した場合、当該期間変更に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。

- 2 事業者グループが、前条第2項により、業務の履行を一部行わなかった場合においては、入居者移転支援実費のうち、本移転を行わなかった本移転者の本移転料及びその調達に係る金利は府に請求することはできない。

#### (入居者移転支援業務の中止)

第44条 府は、必要があると認める場合、その理由を事業者グループに通知した上で、建替住宅等の入居者移転支援業務の全部又は一部の実施を一時中止させることができる。

2 府は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。

3 事業者グループは、自己の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、入居者移転支援業務の再開を府に求めることができる。

(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)

第45条 府は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者グループの責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的費用を負担する。また、府は、その他事業者グループに損害を及ぼした場合、当該損害を賠償しなければならない。

## 第7章 建替住宅等の所有権移転・引渡し等

(所有権移転・引渡し等)

第46条 事業者グループは、別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日までに、府から完工確認書の交付を受けたうえ、府に対し、建替住宅等の所有権を移転して引渡すとともに、別紙5記載の外構の整備・引渡し日までに、府に対し、外構の所有権を移転して引渡しを行うものとする。

(府営住宅整備等に係る対価の支払い)

第47条 府営住宅整備等に係る対価は、次の合計額とする。

(1) 府営住宅等整備費 金 ●,●●●,●●●,●●●●円  
(消費税、地方消費税相当額を含む。)

内訳 建替住宅等及び集会所整備費  
金 ●,●●●,●●●,●●●●円  
(消費税、地方消費税相当額を含む。)

外構整備費  
金 ●,●●●,●●●,●●●●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  
(非課税につき消費税、地方消費税相当額は含まず)

- 2 府は、前項第1号の府営住宅等整備費のうち、第48条（部分払）により部分払をした費用を除いた部分を、事業者グループから府の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者グループに支払うものとする。なお、当該支払額のうち、第48条（部分払）による部分払をした際の支払留保分については、各支払留保分が発生した部分払いの請求年度末を基準とする別紙6記載の物価変動率による調整を行い、その余の部分については、それぞれ別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日又は外構の所有権移転・引渡し日を基準とした別紙6記載の物価変動率で調整するものとする。
- 3 事業者グループは、第1項第2号及び第3号の入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費につき、本移転完了後、入居者移転支援業務費については府の定める様式で、入居者移転支援実費については別紙12及び別紙13に定める方法で、府に収支報告を行う。
- 4 府は、前項の収支報告を受けて、入居者移転支援実費の合計額が第1項第3号に定める入居者移転支援実費の額と異なる場合には、本移転完了後に契約変更手続きを行い、契約変更手続きの終了後事業者グループに請求書の提出を依頼する。
- 5 事業者グループは、入居者移転支援実費について、第41条（入居者移転支援実費請求手続き）による請求手続きを行う。また、入居者移転支援業務費について、府の定める様式で入居者移転支援業務費の請求を府に行う。
- 6 府は事業者グループより請求を受けた日から30日以内に一括して入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を事業者グループに支払うものとする。ただし、入居者移転支援実費については、第48条（部分払）により部分払をした費用を除く。
- 7 第2項及び第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48条 事業者グループは、事業の完了前に、府営住宅整備等に係る対価のうち次の各号に掲げる費用について、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、年度末に限る。

（1）府営住宅等整備費のうち、請求する年度末において完了している業務に係る費用と、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（部分払い後の残額は支払留保分とする。）。なお、出来形部分に相応する費用について別紙6記載の物価変動率で調整するものとする。

（2）入居者移転支援実費のうち、令和8年度以降の各年度に2回事業者グループが請求する日（9月30日及び3月31日）において事業者グループが支出済の額。

- 2 事業者グループは、府営住宅等整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を府に請求しなければならない。
- 3 府は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、事業者グループの立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を事業者グループに通知しなければならない。この場合において、府は、必要があると認めるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、府は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

- 4 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者グループの負担とする。
- 5 事業者グループは、入居者移転支援実費について部分払を請求しようとするときは、別紙12及び別紙13に定める方法で、府に収支報告を行い、府の確認を受けなければならない。
- 6 事業者グループは、第3項及び第5項の規定による府の確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、府は、当該請求を受けた日から30日以内に部分払金を支払わなければならない。
- 7 第6項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、その支払額は、第1項各号記載の額から、既に部分払の対象となった額を控除した額とする。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第49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。

令和6年度	金	,	,	,	円
令和7年度	金	,	,	,	円
令和8年度	金	,	,	,	円
令和9年度	金	,	,	,	円
令和10年度	金	,	,	,	円

- 2 府は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払の限度額の変更を事業者グループに対して請求することができるものとし、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、前項の支払の限度額を変更できるものとする。

(建替住宅等及び集会所並びに外構の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第50条 建替住宅等若しくは集会所の所有権移転・引渡し又は外構の所有権移転・引渡しは、府の事由又は入居者の事由により別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日又は外構の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、府は、事業者グループに対して当該遅延に伴い事業者グループが負担した合理的な増加費用に相当する額を、第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）記載の対価とは別に支払わなければならない。

- 2 建替住宅等若しくは集会所の所有権移転・引渡し又は外構の所有権移転・引渡し日が、事業者グループの事由により別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日又は外構の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、事業者グループは、府に対して、それぞれの府営住宅等整備費（本項では、建替住宅等及び集会所の府への所有権移転・引渡しに関しては建替住宅等及び集会所整備費をいい、外構の所有権移転・引渡しに関しては外構整備費をいう。）につき、遅延日数に応じて大阪府財務規則第71条第2項に定める割合（現行年利3%であり、改定がなされた場合には改定後の割合）で計算した約定遅延損害金及び府に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。
- 3 不可抗力により建替住宅等若しくは集会所の所有権移転・引渡し又は外構の所有権移転・引渡しは別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日又は外構の所有権移転・引

渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い府又は事業者グループに生じた合理的な増加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者グループは、損害等のうち府営住宅等整備費の1%に至るまでの金額を負担し、これを超える金額については府が負担する。ただし、不可抗力事由による遅延に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち府営住宅等整備費の1%を超える部分は府の負担部分から控除する。

#### （契約不適合責任）

- 第51条 府は、別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし植木についての枯木等の瑕疵については、1年以内）に建替住宅等又は集会所に契約不適合が発見された場合、事業者グループに対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を行うことを請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は建替住宅等及び集会所整備費を減額することができる。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する契約不適合及び「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、建替住宅等及び集会所の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその契約不適合若しくは瑕疵の修補を請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は建替住宅等及び集会所整備費を減額することができる。
- 2 事業者グループは、前項の修補、代替物の引渡し及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住宅等の建設工事期間の初日の前日までに、建替住宅等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、事業者グループは、府に対し、別紙5記載の建替住宅等の建設工事期間の初日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。
  - 3 事業者グループは、建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡しの日から第1項の期間内において、建替住宅等又は集会所の不具合に関する建替住宅等の入居者からの申出があり、府が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を府に報告するものとする。
  - 4 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが第1項に定める契約不適合若しくは瑕疵に該当する場合には、事業者グループは、速やかに然るべき修補を行った上で、府に報告するものとする。ただし、府が修補に代えて事業者グループに対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、事業者グループが修補を行った場合であっても、府が第1項に従い、事業者グループに対する損害賠償を請求することは妨げられない。
  - 5 府は、別紙5記載の外構の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし植木についての枯木等の瑕疵については、1年以内）に外構に契約不適合が発見された場合、事業者グループに対

してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその契約不適合の修補を行うことを請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は外構整備費を減額することができる。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する契約不適合については、外構の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその契約不適合若しくは瑕疵の修補を請求し、代替物の引渡しを請求し、又はそれらに代え若しくはそれらとともに損害の賠償を請求し、又は建替住宅等整備費を減額することができる。

## 第8章 不可抗力及び法令変更

### (不可抗力)

第52条 府又は事業者グループは、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

### (不可抗力による損害等)

第53条 府及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等及び集会所並びに外構の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日、外構の所有権移転・引渡し日、又は府営住宅整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち府営住宅整備業務に関し、府、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な増加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者グループは、損害等のうち、府営住宅等整備費の1%に至るまでの金額を負担し、これを超える金額については府が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金が事業者グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち府営住宅等整備費の1%を超える部分は府の負担部分から控除する。

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

### (不可抗力による解除)

第54条 本契約の締結後、不可抗力により府営住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事

業の継続に過分の費用を要する場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

- 2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、府は、事業者グループがすでに履行した入居者移転支援業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、府と事業者グループとが協議して定める。
- 3 第1項により本契約が解除される場合において、建替住宅等若しくは集会所又は外構について第46条（所有権移転・引渡し等）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、当該完了している部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、府は、第47条（府営住宅整備等に係る対価の支払い）の定めに従い、当該部分に関する府営住宅等整備費を支払うものとする。
- 4 第1項により本契約が解除される場合において、府営住宅整備業務で第46条（所有権移転・引渡し等）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、府は、事業者グループがすでに履行した業務に相当する対価（建設中の建替住宅等若しくは集会所又は外構の出来形に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）から第48条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループが不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、府は当該保険金額を控除した金額を事業者グループに支払えば足りるものとする。
- 5 第1項により本契約が解除される場合、用地活用業務については次の各号に規定するとおりとする。
  - (1) 用地活用業務については継続履行が可能な場合には、第1項による解除の効果は用地活用業務には及ばず、本契約は用地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。
  - (2) 用地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第1項による解除の効果は用地活用業務にも及び、本契約は終了する。
- 6 府から用地活用企業への活用地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、履行不能となった用地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、府又は事業者グループに生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。
- 7 活用地の府から用地活用企業への引渡し後、民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能によるリスクは事業者グループが負担するものとし、本契約を解除することはできない。
- 8 第6項により用地活用業務に関する部分について本契約が解除されたときは、事業者グループは、府の定める手続きにより、第59条（活用地の対価）第2項により府に納付した金員のうち解除にかかる部分の返還を受けることができる。

#### (法令変更)

第55条 府又は事業者グループは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を

記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

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

（法令変更による追加費用）

第56条 府及び事業者グループは、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住宅等及び集会所並びに外構の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日、外構の所有権移転・引渡し日、又は府営住宅整備等に係る対価等につき、本契約の変更を行う。

- 2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、本事業のうち府営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合（消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更による場合を含む）は府が合理的範囲の追加費用を負担し、それ以外の法令の変更の場合は事業者グループが追加費用を負担しなければならない。

（法令変更による協議解除）

第57条 本契約の締結後に行われた法令変更により、府営住宅整備業務の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、府は、事業者グループと協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

- 2 第1項により本契約が解除される場合の措置については、第54条（不可抗力による解除）第2項から第5項までを準用する。
- 3 法令変更により用地活用業務の継続が不能となった場合については、第54条（不可抗力による解除）第6項から第8項までを準用する。

## 第9章 活用地の所有権移転等

（売買）

第58条 府は、活用地（活用地上の既存住宅等を含む。以下、本条において同じ。）について、行政財産から普通財産に変更した後、用地活用企業に対し、次条の対価をもってこれを譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。（以下、この売買を「本件売買」という。）。ただし、本件売買は活用地を売却する前に開催する大阪府財産評価審査会において適正と認められた価格（以下「売却可能額」という。）が第59条（活用地の対価）第1項により定める活用地の対価を上回ることを解除条件とし、当該解除条件に該当する場合の本件売買の処理は、第59条（活用地の対価）第4項から第7項までの定めに従うものとする。

- 2 府は、次条の活用地の対価の納付を受けた場合、別紙5記載の活用地の所有権移転・引渡し日までに、活用地を事業者グループの指定により用地活用企業に現状有姿にて引渡すものとする。
- 3 事業者グループは、自己の費用と責任において、引渡しを受けたときに活用地上の既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、活用地上の既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては、府の指示に従うものとする。

#### (活用地の対価)

- 第59条 活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）の対価は、金●●●,●●●,●●●円（面積は●●,●●●.●●㎡）とする（ただし、活用地上の既存住宅等は、事業者において取り壊すことにより活用地を整備することが義務づけられていることから、その対価は0円とする。）。なお、登記簿上の地積による活用地の面積が事業者グループ提案書に記載の面積と異なる場合、活用地の本項記載の対価を、本項記載の活用地の面積で除して得られた1㎡あたりの単価（小数点第1位以下を切り捨て）に活用地の登記簿上の地積を乗じて得られる金額を活用地の対価とする。また、提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があった場合、別紙6に基づいて活用地の対価の変更を行う。
- 2 事業者グループは連帯して、府に対し、本契約の締結と同時に、前項に規定した活用地の対価の5%以上に相当する金員を、契約保証金として府の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。
  - 3 事業者グループは連帯して、府に対し、第1項に規定した対価から前項で支払った契約保証金を控除した額を別紙5記載の活用地の所有権移転・引渡し日までに、府の発行する納付通知書により、一括して府の指定する金融機関の口座に振り込んで納付するものとする。前項の契約保証金は対価の一部に充当するものとする。
  - 4 第1項にかかわらず、売却可能額が本条第1項により定まる活用地の対価を上回った場合は、府と事業者グループとは、活用地について売却可能額での売買の可否を協議することとする。
  - 5 府と事業者グループとの間で前項の協議が調った場合は、第1項の定めにかかわらず府は活用地を用地活用企業に売却可能額で譲り渡し、用地活用企業はこれを譲り受ける。
  - 6 府と事業者グループとが第4項の協議開始後3ヶ月を経過しても協議が調わない場合は、当該3ヶ月を経過した日をもって本契約のうち本件売買にかかわる第9章の各条項に限り当然に効力を失うものとする。この場合、府及び事業者グループともに当該効力の失効に伴う費用、違約金又は損害金等を相手方に請求しないものとする。
  - 7 府は、前項に基づき本件売買にかかわる第9章の各条項の効力を失った場合、速やかに事業者グループの指定する口座に、本条第2項の定めにより事業者グループの納付した額と同額の契約保証金の返還を行うものとする。

#### (所有権の移転)

- 第60条 活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）の所有権は、事業者グループが前条の規定に従って活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61条 府は、前条の規定によりの活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）の所有権が移転した後、当日付で事業者グループの費用で、その所有権移転の登記及び第66条（買戻し特約）に規定する買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、事業者グループはこれに必要な書類等をあらかじめ府に提出するものとする。

(契約不適合責任)

第62条 用地活用企業は、本契約締結後において、活用地（活用地上の既存住宅等を除く。ただし、府が事業者グループに入札説明書等で事前に指示した箇所以外でアスベストが存在することが判明した場合はこの限りではない。）に契約不適合があることを発見した場合、第60条（所有権の移転）に基づく所有権移転後1年内に限り、府に対して損害の賠償、追加費用の負担又は活用地の対価の減額を請求することができることとし、府は合理的な範囲で当該損害を賠償し、当該追加費用を負担し、又は活用地の対価を減額するものとする。

2 前項の場合において、埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害若しくは追加費用を負担せず、又は活用地の対価を減額しない。

(活用地の整備等)

第63条 事業者グループは、活用地を本契約、入札説明書等及び事業者グループ提案書に従って整備し、民間施設等を整備しなければならない。ただし、近隣住民との協議、行政協議による指導により修正する場合はこの限りでない。また商品企画の変更により修正する場合は、府と事業者グループで協議する。

2 活用地の整備は事業者グループのうち用地活用企業が担当し、用地活用業務に関する府の事業者グループへの通知や文書の交付その他の連絡は用地活用企業（用地活用企業が複数ある場合には、そのうち府が事業者グループの意見を聞いて選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

3 事業者グループは、活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照阻害等に関し、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。

4 用地活用企業は、民間施設等の完成までは、活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）につき地上権、質権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、民間施設等の完成前においても、府が完成されると認めた場合は、府の書面による承諾を得た上で、当該権利の設定又は当該所有権の移転を行うことができる。

5 用地活用企業は、第66条（買戻し特約）第4項の買戻し特約の解除前に、活用地（活用地上の既存住宅等を含む。）に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、府の承諾を得なければならない。

6 事業者グループは、本条各項に違反した場合、府に対し、第59条（活用地の対価）第1項に定める活用地の対価の20%を違約金として支払わなければならない。

7 事業者グループは、活用地上の既存住宅等の解体・撤去の作業を実施するにあたっては、建

築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。

- 8 事業者グループは、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、活用地及び民間施設等の所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸してはならない。
- 9 用地活用業務に関する第三者の使用、活用地及び民間施設等の第三者への売買および貸与については、すべて事業者グループの責任において行うものとし、請負人その他用地活用業務に関して事業者グループが使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者グループの責めに帰すべき事由とみなして、事業者グループが責任を負うものとする。

#### （指定用途の変更）

第64条 事業者グループは、民間施設等の完成前に、活用地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第1項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め府の承諾を得なければならない。

#### （実地調査等）

第65条 府は、事業者グループの第63条（活用地の整備等）に定める義務の履行状況を把握するため、活用地についての所有権移転・引渡しをした日から民間施設等の完成までの間、随時に実地調査を行うことができる。

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

#### （買戻し特約）

第66条 府は、事業者グループが第72条（府による契約解除）第1項又は第2項に定める事由のいずれかに該当する場合には、府は同条に基づいて本契約を解除して活用地（当該活用地上の既存住宅等を含む。）を用地活用企業から第59条（活用地の対価）第1項に定める活用地の対価をもって買戻すことができるものとする。この場合、事業者グループは、未だ既存住宅等の解体・撤去に着手していない場合には府による引渡し時の原状に回復して、それ以外の場合には、府が特に認める場合を除き更地の状態にして、府に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者グループは、府に対し、自ら負担した本契約の費用や活用地の整備に支出した費用及び活用地上の既存住宅等の解体・撤去費用等、一切の費用を請求することができないものとする。

- 2 前項の場合、府は、予め第59条（活用地の対価）第1項に定める活用地の対価から第63条（活用地の整備等）第6項に定める違約金及び第67条（損害賠償）に規定する損害賠償金を差引くことができる。
- 3 府と用地活用企業は、所有権移転登記と同時に、活用地について、本条に規定する府の買戻

しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は府から用地活用企業への所有権移転登記をした日から5年間とする。

- 4 府は、民間施設等の完成後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、民間施設等の完成前においても、府が完成されると認めた場合は、府の承諾を得た上で、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。
- 5 前2項の登記手続に要する費用は事業者グループの負担とする。

#### (損害賠償)

第67条 府が前条の規定に基づき買戻権を行使した場合、事業者グループが府に損害を与えたときは、第63条（活用地の整備等）第6項に定める違約金及び次項規定の使用料相当損害金のほか、府が被った損害から第63条（活用地の整備等）第6項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

- 2 事業者グループは、府が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第72条（府による契約解除）の規定に従って活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58条（売買）の規定に従って用地活用企業が活用地の所有権移転・引渡しを受けた日から前条第1項に規定する義務を完全に履行して活用地を府に返還する日までの期間に応じて活用地の対価に年利7.4%の割合により計算（1年を365日として日割り計算）した使用料相当額を損害金として府に支払わなければならない。

#### (公租公課)

第68条 活用地に対する公租公課については、所有権移転後は、用地活用企業において一切を負担するものとする。

#### (変更等承諾手続)

第69条 府は、事業者グループの要請があり、用地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな用地活用企業として追加的に本件契約の当事者となることを認めることができる。

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

## 第10章 事業期間及び契約の終了

#### (事業期間)

第70条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し並びに外構の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、建替住宅等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、活用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、第66条（買戻し特約）第4項に従って活用地に設定されたすべての買戻しの特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

(府による任意解除)

第71条 府は、事業者グループに対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

(府による契約解除)

第72条 府は、事業者グループ又はその構成員が次の各号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、直ちに本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、入居者移転支援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75条（契約解除に伴う損害賠償等）は適用される）。

- (1) その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、別紙5記載の建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に建替住宅等及び集会所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、別紙5記載の外構の所有権移転・引渡し日より3ヶ月以内に外構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。
- (4) その責めに帰すべき事由により、本件工事が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。
- (5) 第85条（契約上の地位の譲渡）の規定に違反したとき。
- (6) その他、入札説明書に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。

2 府は、事業者グループ又はその構成員が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、府営住宅整備業務、入居者移転支援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75条（契約解除に伴う損害賠償等）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なお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について府が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 府の承諾なく、府営住宅整備用地又は所有権移転前の活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形質を変更したとき。
- (3) 事業者グループが第63条（活用地の整備等）の規定に違反したとき。
- (4) 前3号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

3 府は、事業者グループの構成員が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、何らの催告なく、直ちに本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、入居者移転支援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75条（契約解除に伴う損害賠償等）は適用される）。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は第20条の2から6のいずれか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、又は同法第7条の2第1項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）。
- (4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第4条、又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者グループの構成員の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。

4 府は、事業者グループの構成員のいずれかの者が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、何らの催告なく、直ちに本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、入居者移転支援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75条（契約解除に伴う損害賠償等）は適用される）。

- (1) 事業者グループ又は役員等（事業者グループの役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団員又は暴力団密接関係者であると認められるとき。
- (2) 暴力団員又は暴力団密接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) 事業者グループ又は役員等若しくは事実上、経営に参加している者が、自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 事業者グループ又は役員等若しくは事実上、経営に参加している者が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益又は役務の供与（以下「利益の供与」という。）をしたと認められるとき。そのほか、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営

に資することとなる相当の対償のない利益の供与をしたと認められるとき。

(5) 事業者グループ又は役員等若しくは事実上、経営に参加している者が暴力団、暴力団員又は暴力団密接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、入札参加停止措置を受けている者又は大阪府暴力団排除措置規則第9条第1項に規定する誓約書違反者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

5 本条による解除がなされた場合において、既に府に提出されていた建替住宅等及び集会所並びに外構の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して府の要求に基づき作成された一切の書類について、府は、府の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者グループは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者グループないしは事業者グループの構成員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つては、事業者グループは、当該企業から、府が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

6 府は、事業者グループに本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成員と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。

7 本条により府が府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の全部又は一部に関する契約を解除した場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、府は遡及的に解除された業務に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費についてはこの限りではない。

8 本条により府営住宅整備業務の全部又は一部に関する契約が解除された場合、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、事業者グループは、その費用と責任において、原則として、速やかに府営住宅整備用地を更地に回復して（ただし、府営住宅整備用地については、それらの土地上の既存建物等の解体工事に着手する前に契約解除された場合については、更地にすることを要しない。）、府に返還しなければならない。また併せて事業者グループは、府に対して解除の対象となった業務について既に府から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利3%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに府に返還するものとする。

9 前項にかかわらず、府は解除後、建設中の建替住宅等及び集会所並びに外構の出来形の譲り受けを求めることができる。

10 前項により府が譲り受けを求めた場合には、事業者グループは、当該出来形を現状のまま、府に引き渡すものとする。

11 前項の場合には、府は、その出来形に相当する金額から第48条（部分払）により部分払をした費用を除いた額を事業者グループに対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は府に移転するものとする。当該支払方法については、事業者グループと協議の上、府が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。

12 前項の場合、事業者グループは、府に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書

を提出しなければならない。また、府は、必要があると認めるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

- 1 3 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合、事業用地に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第21条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について府の指示に従わなければならない。
- 1 4 前項の場合において、事業者グループが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき府の指示に従わないときは、府は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者グループは、府の処置について異議を申し立てることができず、また、府の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 1 5 府は、事業者グループが本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条（事業遂行の指針）第5項に違反し、入札説明書に規定する「入札参加者の共通の資格要件」の「イ」から「ノ」までの各号のいずれかの事由に該当することが判明した場合、事業者グループに対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。事業者グループが定められた期限までにかかる指示に従わない場合、府は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、府営住宅整備業務、入居者移転支援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75条（契約解除に伴う損害賠償等）は適用される）。

#### （事業者グループによる契約解除）

第73条 事業者グループは、府が府の責めに帰すべき事由により本契約に基づく府の債務を履行しない場合で、かつ、府が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、事業者グループは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、活用地の所有権移転に関する部分については、活用地の対価の支払済みの部分につ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74条 第71条（府による任意解除）又は第73条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、府は、事業者グループがすでに履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループは、府に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。
- 2 前項の対価を支払った場合、建設中の建替住宅等及び集会所並びに外構の出来形の所有権は府に移転するものとする。
  - 3 第1項の対価全額の支払いを受けた場合、事業者グループは、府に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、府は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して検査することができる

ものとする。

- 4 事業者グループは、第71条（府による任意解除）又は第73条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地等に事業者グループが所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第21条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去する、又は作業現場を原状に復する、若しくは取り片づけるものとする。

（契約解除に伴う損害賠償等）

- 第75条 事業者グループは、第72条（府による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、府営住宅等整備費（ただし、建替住宅等及び集会所の府への所有権移転・引渡しの完了後は建替住宅等及び集会所整備費、外構の府への所有権移転・引渡しの完了後は外構整備費相当額をそれぞれ控除する。）の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、府が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、府は、かかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。府は、第76条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。
- 2 第72条（府による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅等若しくは集会所又は外構の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は府の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 3 第71条（府による任意解除）又は第73条（事業者グループによる契約解除）による契約の解除の場合は、府は事業者グループが被った損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、この場合、事業者グループは被った損害を裏付ける資料を府に提出しなければならない。
- 4 事業者グループは、第72条（府による契約解除）の規定に基づき本契約が解除されない場合であっても、事業者グループがその債務の履行を拒否し、又は事業者グループの責めに帰すべき事由によって事業者グループの債務について履行不能となった場合若しくは債務の本旨に従った履行がなされない場合には、第1項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、府は、第76条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。
- 5 構成員のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、前項と同様とする。
- 6 事業者グループは、第72条（府による契約解除）第3項各号に掲げる事由に該当したときは、府が本契約を解除するか否かを問わず、又、第46条（所有権移転・引渡し等）に基づく所有権移転・引渡し等がすべて完了した後であっても、府に対し、府営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払うとともに、府が被った損害の額がこれを超えるときは、その超過額を支払わなければならない。ただし、この場合において事業者グループは、第1項に定める違約金を重ねて支払う必要はないものとする。

- 7 事業者グループは、第13条（設計）第5項ただし書き、第21条（第三者の使用）ただし書き、又は第35条（第三者の使用）第1項若しくは第2項の規定に違反したときは、府が本契約を解除するか否かを問わず、又、第46条（所有権移転・引渡し等）に基づく所有権移転・引渡し等がすべて完了した後であっても、府に対し、府営住宅整備費の10%に相当する違約金を支払うとともに、府が被った損害の額がこれを超えるときは、その超過額を支払わなければならない。ただし、この場合において事業者グループは、第1項に定める違約金を重ねて支払う必要はないものとする。

## 第11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第76条 事業者グループは、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を府に提出しなければならない。

- (1) 契約保証金を納付すること。
- (2) 契約保証金に代わる担保となる府が認めた有価証券等を提供すること。
- (3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は府が確実に認める金融機関等の保証を付すこと。なお、当該保証は前条第5項に定める者が本契約を解除した場合においても保証するものでなければならない。
- (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。なお、当該保証は前条第5項に定める者が本契約を解除した場合においても保証するものでなければならない。
- (5) 府を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。なお、当該保証は前条第5項に定める者が本契約を解除した場合においても保証するものでなければならない。
- (6) 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第75条（契約解除に伴う損害賠償等）第1項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を府のために設定し、保険証券及び質権設定証書を府に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。なお、当該保証は前条第5項に定める者が本契約を解除した場合においても保証するものでなければならない。

- 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、府営住宅整備等に係る対価（ただし、建替住宅等及び集会所の府への所有権移転・引渡しの完了後は建替住宅等及び集会所整備費、外構の府への所有権移転・引渡しの完了後は外構整備費、入居者移転支援業務の完了後は入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費相当額をそれぞれ控除した額とする。）の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙5記載の各業務の終了期限のうち最終のものに当たる日までとする。

- 3 第1項の規定により、事業者グループが同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号、第5号又は第6号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 府営住宅整備等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等に係る対価の10%に達するまでは、府は、保証の額の増額を請求することができ、事業者グループは、保証の額の減額を請求することができる。

## 第12章 雑 則

### (協議)

第77条 府及び事業者グループは、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

### (特許権等の使用)

第78条 事業者グループは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が府の指示による場合で、かつ、事業者グループが当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため府に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

### (意匠の実施の承諾等)

第79条 事業者グループは、自ら有する登録意匠（意匠法（昭和34年法律第125号）第2条第3項に定める登録意匠をいう。）を設計に用いるときは、発注者に対し、成果物によって表現される構造物又は成果物を利用して完成した構造物（以下「本件構造物等」という。）に係る意匠の実施を無償で承諾するものとする。

2 事業者グループは、本件構造物等の形状等に係る意匠法第3条に基づく意匠登録を受ける権利を発注者に無償で譲渡するものとする。

### (著作権の帰属)

第80条 第13条（設計）第3項及び第4項の設計図書、それを利用して建設された建替住宅等、その他本契約に基づき作成された成果物（以下本条から第84条までにおいて「成果物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（以下、本条から第96条までにおいて「著作権等」という。）は、著作権法の定めるところに従い、事業者グループ又は府及び事業者グループの共有に帰属するものとする。

### (著作物等の利用の許諾)

第81条 事業者グループは、府に対し、次の各号に掲げる成果物の利用を許諾する。この場合に

において、事業者グループは、次の各号に掲げる成果物の利用を府以外の第三者に許諾してはならない。

- (1) 成果物を利用して建築物を完成すること。
  - (2) 前号の目的及び建替住宅等及び集会所並びに外構の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を自ら複製し、翻案し、変形し、修正し、若しくは改変すること又は府の委任した第三者をして複製させ、翻案させ、変形させ、修正させ、若しくは改変させること。
- 2 事業者グループは、府に対し、次の各号に掲げる建替住宅等及び集会所並びに外構の利用を許諾する。
- (1) 建替住宅等及び集会所並びに外構を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
  - (2) 建替住宅等及び集会所並びに外構を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。

#### (著作者人格権の制限)

第82条 事業者グループは、府に対し、成果物の内容を自由に公表することを許諾する。

- 2 事業者グループは、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、府の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (1) 成果物の内容を公表すること。
  - (2) 建替住宅等及び集会所並びに外構に事業者グループ、構成員又はその役員若しくは従業員の実名又は変名を表示すること。
- 3 事業者グループは、前条の場合において、著作権法第19条第1項及び第20条第1項の権利を行使しないものとする。

#### (著作権等の譲渡禁止)

第83条 事業者グループは、成果物に係る著作権法第2章及び第3章に規定する事業者グループの権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、府の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

#### (著作権の侵害の防止)

第84条 事業者グループは、その作成する成果物が、第三者の有する著作権等を侵害するものでないことを、発注者に対して保証する。

2 事業者グループは、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者グループ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。

#### (契約上の地位の譲渡)

第85条 府及び事業者グループは、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(延滞利息)

第86条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、本契約に特別の定めがある場合を除いて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3%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87条 府及び事業者グループは、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

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

(個人情報の取扱)

第88条 事業者グループは、本契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、大阪府個人情報保護条例及び別紙14「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第89条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。係る書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。

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

3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法が規定するところによるものとする。

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

5 この契約の履行に関して府と事業者グループとの間で用いる言語は日本語とする。

(準拠法)

第90条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第91条 本契約に関する紛争は、大阪簡易裁判所又は大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、府及び事業者グループは、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第92条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関し

て疑義が生じた場合は、その都度、府及び事業者グループが誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙1 事業者グループ提案書

事業者グループ提案書とは、下記の書類をいう。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	2 3
提案書（事業提案）表紙	2 4
（基礎点評価に関する提案書）	—
基礎評価項目チェックリスト	2 5
事業工程表とその解説	2 6
資金調達計画	2 7
納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、法人府民税、法人事業税）の写し	—
活用地に整備する民間施設等に係る提案	2 8
（加算点評価に関する提案書）	—
中小企業協力体制に関する提案	2 9
障がい者雇用の取組に関する提案	3 0
障がい者雇用状況報告書	3 1
活用地の地域貢献に関する提案	3 2
環境への配慮に関する提案	3 3
府営住宅の維持管理への配慮に関する提案	3 4
（整備コンセプトに関する提案書）	—
整備コンセプトに関する提案	3 5
（その他）	—
建築計画概要書	3 6
建替住宅面積表	3 7
大阪府営住宅条例適合チェックリスト	3 8
（事業提案書の概要（公表用））	—
事業提案書の概要（公表用）表紙	3 9
事業提案書の概要（公表用）その1	4 0
事業提案書の概要（公表用）その2	4 1
（設計図書）	—
コンセプト図	4 2-1

土地利用計画図	4 2-2
全体配置図	4 2-3
重ね合わせ図	4 2-4
断面図（敷地全体）	4 2-5
立面図（敷地全体）	4 2-6
防災計画図	4 2-7
排水系統図	4 2-8
日影図	4 2-9
工事計画図	4 2-10
外観透視図（鳥瞰）	4 2-11
外観透視図（目線）	4 2-12
外観透視図（動線計画）	4 2-13
建替住宅基準階平面図	4 2-14
建替住宅断面図	4 2-15
建替住宅立面図	4 2-16
建替住宅住戸タイプ配置図	4 2-17
建替住宅仕上表	4 2-18
活用地：土地利用計画図	4 2-19
活用地：全体配置図	4 2-20
活用地：民間施設等各階平面図	4 2-21
活用地：民間施設等断面図	4 2-22
活用地：民間施設等立面図	4 2-23
活用地：外観透視図（鳥瞰）	4 2-24
活用地：外観透視図（目線）	4 2-25
活用地：外観透視図（動線計画）	4 2-26

## 別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

### (1) 事業計画に関すること

- ・ 建替住宅等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、アスベスト調査、土壌汚染状況調査等）
- ・ 設計（基本設計、実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- ・ 既存住宅等の解体撤去工事（附施設、屋外工作物その他外構を含む）
- ・ 建替住宅等の建設工事（附帯施設・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）
- ・ 建替住宅等の府への引渡し及び所有権の移転
- ・ 確定地形測量
- ・ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- ・ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成の支援業務
- ・ 会計実地検査の支援業務
- ・ 家賃算定資料の作成
- ・ 公有財産台帳登録資料の作成
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 入居者移転支援業務に関すること

#### ①本移転支援業務

- ・ 入居申込書受付及び建替住宅等の説明業務
- ・ 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- ・ 入居手続き支援業務及び本移転料支払い業務

#### ②退去者支援業務

- ・ 退去手続支援業務
- ・ 退去に伴う移転料の支払業務

#### ③府が国へ申請する地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援業務

#### ④会計実地検査の支援業務

⑤その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 用地活用業務に関すること

- ・ 活用地の府からの取得
- ・ 民間施設等の整備業務

別紙3 事業用地

所在地	府営住宅整備用地：堺市南区宮山台4丁 活用地：堺市南区宮山台2丁
敷地面積	約3.97ha (府営住宅整備用地：約2.31ha、活用地：約1.66ha)
用途地域	府営住宅整備用地：第1種中高層住居専用地域 活用地：第1種中高層住居専用地域
容積率及び建ぺい率	府営住宅整備用地：容積率200%、建ぺい率60% 活用地：容積率200%、建ぺい率60%
地域・地区	府営住宅整備用地：準防火地域、第二種高度地区、宅地造成工事規制区域 活用地：準防火地域、第二種高度地区、宅地造成工事規制区域
日影規制	府営住宅整備用地：高さが10mを超える建物、8時～16時、測定点4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間 活用地：府営住宅整備用地：高さが10mを超える建物、8時～16時、測定点4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間
その他	○府営住宅整備用地の建築物の最高高さは6階とする。 ○堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の概要 戸数：139戸（第1期）、107戸（第2期） 駐車場：77台（第1期）、40台（第2期） 緑化面積：約1,010㎡（第1期）、約2,160㎡（第2期）

全体配置図

#### 別紙4 建替住宅の附帯施設等

- ・ 駐車場、車の出入口
- ・ 自転車置き場
- ・ ごみ集積場
- ・ 集会所・巡回管理員室
- ・ 広場
- ・ 緑地・緑化
- ・ 雨水流出抑制施設
- ・ 防火水槽・消防活動空地等
- ・ 電気室、ポンプ室
- ・ MA I ハウスから集会所への通路

## 別紙5 事業日程

- ・ 特定事業契約の仮契約の締結 令和5年12月 日
- ・ 設計期間 令和 年 月 旬～令和 年 月
  
- ・ 建替住宅等及び集会所建設工事期間 令和 年 月 旬～令和 年 月
- ・ 建替住宅等及び集会所の所有権移転・引渡し日 令和 年 月末
- ・ 建替住宅等への本移転可能日 令和 年 月 日
- ・ 建替住宅等への本移転者の本移転終了 令和 年 月末
  
- ・ 外構建設工事期間 令和 年 月 旬～令和 年 月
- ・ 外構の所有権移転・引渡し日 令和 年 月末
  
- ・ 活用地の所有権移転・引渡し日 令和 年 月 旬
- ・ 民間施設等の完成日 令和 年 月

## 別紙6 物価変動率による調整

### 1. 府営住宅整備費

#### ① 対象となる価格

府営住宅整備費（いずれも消費税相当額を除く。また、各種保険、性能評価取得費（設計・建設）及び各種申請手数料等は対象外とする。）

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。

なお、提案時の府営住宅整備費に対する物価変動率の調整については、出来形検査時に、それぞれ出来形相当分に対して行うこととする。

\*1：物価変動率 =  $\alpha - 1$

$\frac{\text{（出来形検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値）}}{\text{（令和5年2月から令和5年5月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$

\*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）」

#### ② 計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

出来形検査終了時の整備費等 = (提案時の府営住宅整備費のうち出来形相当分) × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < -0.015 のとき

出来形検査終了時の整備費等 = (提案時の府営住宅整備費のうち出来形相当分) × (1 + (物価変動率) + 0.015)

なお、物価変動率については端数処理を行わず、出来形検査終了時の整備費等については1円未満を切り捨てることとする。

#### ③ その他

上記①、②において、最終の引渡時の支払いの場合は、出来形検査終了時を完工確認終了時と読み替え、出来形相当分を出来形検査を経ていない部分と読み替える。

府営住宅整備費については、特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となったときは、上記①、②の他、改定の申し入れをして協議することとする。

なお、部分払を行う場合には、当該部分払の額を査定するために行う出来高検査の結果、府が認めた出来高に相当する整備費等の額はその時点で確定するものとし、その後の部分払時又は完工確認時において上記①、②により整備費等の見直しの対象となる場合であっても、既に確定した整備費等の部分（出来高相当額のうち部分払されなかった留保分を含む）の再度の見直しは行わないものとする。

## 2. 活用地の対価

### ①対象となる価格

#### ・活用地の対価

- ・活用地の売却が可能となるのは、建替住宅等への本移転完了後となるため、活用地の対価については、提案時点の最新の路線価（路線価については、「活用地の西側前面道路の市道宮山台若松台線」とし、令和5年時点の路線価は77千円/㎡）と売却時点の最新の路線価との変動率を乗じることにより、経年による地価変動を反映して変更することとし、以下の②の計算式とする。

### ②計算式

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

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価とし、小数点第4位以下を切り捨てとする。

#### 例) 計算式の例

売却時の最新路線価：80千円/㎡

提案時の最新路線価：77千円/㎡

$$\text{路線価変動率} = (80 - 77) / 77 = 0.038961$$

小数点第4位以下を切り捨てすることにより、路線価変動率は0.038

$$\text{活用地の対価} = \text{活用地の提案価格} \times (1 + 0.038)$$

$$= \text{活用地の提案価格} \times 1.038$$

別紙7 事業者グループが基本設計完了時に府に対し提出する設計図書

表紙

目次

付近見取図

都市計画図

土地利用現況図

地区条件図

基本構想図

配置計画図

面積表

求積図

日影図・日照図

造成計画図

平面図

立面図

住戸提案図

断面図

排水計画図

給配水計画図

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

テレビ受信障害地域図

打合わせ記録書及び打ち合わせ先一覧

## 別紙8 事業者グループが実施設計完了時に府に対し提出する設計図書

### 〈建築主体工事〉

表紙  
図面リスト  
付近見取図  
配置図  
団地全体配置図  
敷地求積図  
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  
透視図  
色彩計画図  
外構平面図  
植栽計画図（緑化計画書）  
構造図  
面積表  
積算書（拾い出し表等含む）  
積算内訳明細書  
構造計算書  
数量計算書  
確認通知書  
許可、認定、承認書の各種申請書等  
打合わせ記録書及び打ち合わせ先一覧  
工事費色分け図（チェックリスト含む）  
国庫補助申請用図面  
法令調査報告書及び法令手続き経過表

### 〈電気設備工事〉

表紙

図面リスト  
付近見取図  
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  
平面詳細図  
積算書（拾い出し表等含む）  
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  
付近見取図  
配置図  
特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
器具リスト  
平面詳細図  
配管図  
積算書（拾い出し表等含む）  
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  
付近見取図  
配置図

特記仕様書  
機器リスト  
系統図  
平面図  
器具リスト  
平面詳細図  
配管図  
積算書（拾い出し表等含む）  
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  
付近見取図  
配置図  
特記仕様書  
平面図  
杭伏図  
土質柱状図  
積算書（拾い出し表等含む）  
積算内訳明細書  
計算書  
打合わせ記録書

## 別紙9 付保すべき保険の内容

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

(1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、建設工事保険…建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

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

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

- ① 保険契約者：事業者グループ又は請負人等
- ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、府を含む
- ③ 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
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 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。）

- ① 保険契約者：事業者グループ又は請負人等
- ② 被保険者：事業者グループ、請負人等、府を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 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。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

### ※付記事項：

- 1) 事業者グループ又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく府に提示する。
- 2) 事業者グループ又は請負人等は、府の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者グループ又は請負人等は、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。

### I 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。
- (4) 竣工図書（別紙11）の適否について確認する。

## 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、棟番号	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押さえ金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、豎樋、 タラップ等	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
		床面、壁面、天井、屋外スロープ	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、排水溝の形状の確認、勾配
		ノンスリップ、階段表示、踏面、ササラ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、落下防止庇、建具、手すり、PS扉等	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、点検口、タラップ、機械室、電気室、 ごみ置き場、自転車置き場、駐車場等	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	ドア、建具、巾木、床面、壁面、天井等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、 汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、押入・物入れ、スリーブ、カーテンレール、 床面、壁面、天井、畳等	
	台所兼食事室	建具、流し台・コンロ台、レンジフード、吊戸棚、 水切り棚、スリーブ、床面、壁面、天井、木部、巾木、 カーテンレール等	
	洗面脱衣室及び便所	建具、洗濯パン、洗面化粧台、天井点検口、 床下点検口、手すり、床面、壁面、天井、棚、等	
	浴室(浴室ユニット)	建具、手すり、点検口、床面、壁面、天井等	
	バルコニー	手すり、隔板、ルーフトレイン、物干金物、 アルミサッシ、避難器具、スリーブ、床面等	
屋外空間	共通	外部仕上(舗装等)、インターロッキングブロック の端部納まり、土工	
	外構	排水施設(排水管・側溝・会所・マンホール)、 手すり、フェンス(廻り込防止柵含む)、境界杭、 屋外スロープ等	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
	児童遊園	排水施設、手すり、フェンス、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	寸法、法勾配、水抜き等の確認 工法及び仕上りの確認
	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

その他	駐車場ナンバープレート、バリカー、フェンス、掲示板、団地案内板、消防用通路表示板、ベンチ、パーゴラ、遊具等	仕様の確認、設置位置、形状、寸法、固定状態、キズ
-----	---	--------------------------

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。

## II 電気設備工事

### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否確認する。
- (3) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- (5) 竣工図書（別紙11）の適否について確認する。

### 2 工事別事項

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

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

### Ⅲ 機械設備工事

#### 1 共通事項

- (1) 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- (2) 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- (3) 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (4) 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- (5) 竣工図書（別紙11）の適否について確認する。
- (6) 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
  - ア 壁、床、梁等貫通個所の施工状況
  - イ 管の伸縮処置と支持固定の適否
  - ウ 配管勾配の適否
  - エ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
  - オ クロスコネクションの有無
- (7) 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
  - ア 給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
  - イ 冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
  - ウ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

#### 2 工事別事項

##### ■衛生設備工事

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

##### ■空気調和設備工事

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

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

## 別紙 1 1 竣工図書

### 建替住宅等整備に関するもの

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. 官公庁・事業会社関係書類（各種届出書類）
7. 検査試験成績書
8. 各戸検針表
9. 取扱説明書
10. 保守点検指導書
11. 緊急連絡先一覧表
12. 工事関係者一覧表
13. 仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 消防法 17 条 3 の 2 による検査済証
16. 完成図書引渡書及び図書目録
17. 完成図書（竣工図書）（製本・CD）
18. 完成写真（アルバム・CD）
19. 確認通知書（確認済証）
20. 検査済証
21. 設計住宅性能評価書
22. 建設住宅性能評価書
23. 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書

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

※ 提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

別紙 1 2 入居者移転支援実費の支払（金利分除く）

府は入居者移転支援実費を事業者グループの収支報告に従い支払う。

事業者グループは、事業終了時に以下の証拠書類を府に提出し、入居者移転支援実費とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。第 4 8 条 に定める部分払を請求する場合においては、その請求時において、請求する費用に関する以下の証拠書類を府に提出し、当該費用とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。

なお、入居者移転支援実費の積算に際しては、別添エクセル表を用いること。

入居者移転支援実費

対象となる入居者移転支援実費	必要書類	発行者	請求時期	備考
第 1 条第 2 4 号に定める本移転料（住宅替及び退去に伴う移転料を除く）	本移転料請求書	本移転者	本移転終了時	
	本移転料振込明細書	本移転者の指定する金融機関		
第 1 条第 2 4 号に定める本移転料うち住宅替に伴う移転料	本移転料請求書	住宅替移転者	移転終了時	
	本移転料振込明細書	移転者の指定する金融機関		
第 1 条第 2 4 号に定める本移転料うち退去に伴う移転料	本移転料請求書	退去者	移転終了時	
	本移転料振込明細書	移転者の指定する金融機関		

別紙13 入居者移転支援実費の支払い（金利分）

入居者移転支援実費の調達に係る金利は、別添エクセルの表による。

## 別紙 1 4 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

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

### (秘密の保持)

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

### (事務従事者への周知)

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

### (再委託の禁止)

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

### (適正管理)

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

### (収集の制限)

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

### (目的外利用・提供の禁止)

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

### (複写、複製の禁止)

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

### (資料等の返還等)

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

### (廃棄)

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

### (調査)

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

### (事故発生時における報告)

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