

別添資料

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト
特定事業契約書（案）

平成16年4月

大阪府

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト契約書

1. 事業名 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト
2. 事業場所 大阪府東大阪市島之内2丁目5-3の一部、5-7
(ただし、別紙図面中赤線で囲まれた範囲の土地)
3. 事業期間 自 大阪府議会の議決のあった日
至 府営住宅の所有権移転日・引渡しに係る一切の手続が完了し、活用用地上に整備される民間住宅等の整備が完了し、かつ、活用用地に設定された買戻し登記の抹消登記手続が完了した日
4. 契約金額 府営住宅整備の対価 金 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)
活用用地の対価 金 円
5. 契約保証金 金 円

上記の事業について、大阪府と事業者グループとは、おのこ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。

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

この仮契約締結の証として本書 通を作成し、当事者記名押印の上、各自一通を保有する。

平成 年 月 日

府
大阪府知事

事業者

(建設企業) 所在地
商号又は名称
代表者氏名

(設計企業) 所在地
商号又は名称
代表者氏名

(用地活用企業) 所在地
商号又は名称
代表者氏名

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

事業契約条項（案）

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト事業契約条項（案）

《 目 次 》

第1章 用語の定義

第1条 定義	1
--------	---

第2章 総則

第2条 目的	3
第3条 事業遂行の指針	3
第4条 本事業の概要	3
第5条 事業日程	4
第6条 事業者グループの資金計画	4
第7条 許認可及び届出等	4
第8条 建設に伴う各種調査	4
第9条 建設に伴う近隣対策	5

第3章 府営住宅整備用地の貸与

第10条 府営住宅整備用地の貸与	5
第11条 使用の目的	5
第12条 貸与期間	6

第4章 府営住宅の設計

第13条 設計	6
第14条 設計条件の変更	7
第15条 設計の変更	7

第5章 府営住宅の建設

第16条 建設	8
第17条 施工計画書等	8
第18条 第三者の使用	9
第19条 工事監理者等	9
第20条 保険	9
第21条 府による説明要求及び立会い	9
第22条 中間確認	10
第23条 事業者グループによる竣工検査	10
第24条 府による完工確認	11
第25条 府による完工確認書の交付	11
第26条 工期の変更	12
第27条 工期の変更による費用等の負担	11

第 28 条	工事の中止	12
第 29 条	工事の中止による費用等の負担	12
第 30 条	建設工事中に事業者グループが第三者に与えた損害	12
第 6 章 府営住宅の所有権移転・引渡し		
第 31 条	所有権移転・引渡し	13
第 32 条	府営住宅整備の対価の支払い	13
第 33 条	遅延損害金	13
第 34 条	瑕疵担保責任	13
第 7 章 不可抗力及び法令変更		
第 35 条	不可抗力	14
第 36 条	不可抗力による損害等	14
第 37 条	不可抗力による協議解除	15
第 38 条	法令変更	15
第 39 条	法令変更による追加費用	15
第 40 条	法令変更による協議解除	15
第 8 章 活用用地の所有権移転等		
第 41 条	所有権移転及び引渡し	16
第 42 条	活用用地の対価	16
第 43 条	所有権の移転	16
第 44 条	所有権の移転登記	16
第 45 条	活用用地の引渡し	16
第 46 条	瑕疵担保責任	17
第 47 条	活用用地の整備等	17
第 48 条	指定用途の変更	18
第 49 条	実地調査等	18
第 50 条	買戻し特約	18
第 51 条	損害賠償	19
第 52 条	公租公課	19
第 53 条	変更等承諾手続	19
第 9 章 事業期間及び契約の終了		
第 54 条	事業期間	19
第 55 条	府による任意解除	19
第 56 条	府による契約解除	20
第 57 条	事業者グループによる契約解除	21
第 58 条	契約解除に際しての措置	21

第 59 条 契約解除に伴う損害賠償	22
第 10 章 契約保証金等	
第 60 条 契約保証金等	22
第 11 章 雑則	
第 61 条 協議	22
第 62 条 特許権等の使用	22
第 63 条 契約上の地位の譲渡	23
第 64 条 延滞利息	23
第 65 条 請求の制限	23
第 66 条 秘密保持	23
第 67 条 請求、通知等の様式その他	24
第 68 条 準拠法	24
第 69 条 管轄裁判所	24
第 70 条 定めのない事項	24

検討の便宜のための目次です。目次部分は契約締結時には削除します。

前文

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

府は、本事業（第1条(5)で定義）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、府営住宅の設計、建設、所有権移転及び活用用地における整備事業からなる事業を事業者グループに対して一体の事業として発注することとした。

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（、、により構成）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、本件契約とともに、入札説明書等、入札説明書等に関する質問等への回答書類及び事業者グループ提案書類（それぞれ第1条(1)、(2)、(3)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についても、互いの業務が円滑に履行されるように相互に努力するものとする。

注：なお、事業者グループに相当する企業が単独企業である場合及び事業者グループを構成する企業が出資をした本事業を行うことを目的とする特別目的会社が本事業を実施する場合には、「事業者グループ」を「事業者」と読み替えるものとする。

第1章 用語の定義

（定義）

第1条 本件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) 「入札説明書等」とは、本事業（本条(5)で定義。）に関し平成16年4月6日に公表された入札説明書（説明会配付資料を含む。）及び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、様式集等の一切の書類をいう。
- (2) 「入札説明書等に関する質問等への回答書類」とは、入札説明書等に関して提出さ

れた質問書等をもとに府が作成、公表した回答書類をいう。

- (3) 「事業者グループ提案書類」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記載の書類をいう。
- (4) 「本件契約締結にいたるまでの説明書」とは、入札説明書等及び入札説明書等に関する質問等への回答書類をいう。
- (5) 「本事業」とは、府営住宅の整備及び活用用地における整備事業のことであり、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。
- (6) 「事業用地」とは、別紙3記載の本事業の実施予定地をいう。
- (7) 「府営住宅」とは、本件契約に基づき事業者グループが建設する府営住宅及び付帯施設等（本条(8)で定義。）をいう。
- (8) 「付帯施設等」とは、府営住宅に付帯する別紙4記載の施設等をいう。
- (9) 「府営住宅整備用地」とは、府営住宅を建設する土地をいう。
- (10) 「活用用地」とは、事業用地のうち府営住宅整備用地以外の土地で、府が事業者グループに所有権移転し、事業者グループが民間住宅等（本条(11)で定義。）を整備する土地をいう。
- (11) 「民間住宅等」とは、本件事業において民間事業者が整備する住宅や施設等をいう。
- (12) 「建設期間」とは、府営住宅の建設工事着工の日から、府により完工確認書が交付される日までの期間をいう。
- (13) 「府営住宅整備の対価」とは、府営住宅の整備業務に対する整備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件契約に規定する金額をいう。
「活用用地の対価」とは、活用用地の対価として本件契約に規定する金額をいう。
- (14) 「建設企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、府営住宅の施工、所有権移転及び引渡しを担当する企業をいう。
- (15) 「設計企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、府営住宅の設計を担当する企業をいう。
- (16) 「用地活用企業」とは、事業者グループの構成企業のうち、府から活用用地を取得し、民間住宅等の整備を担当する企業をいう。
- (17) 「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、その他通常の予想を超えた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。
- (18) 「法令」とは、法律、命令、条例、政令、省令、規則若しくは通達、基準、ガイドライン又は裁判所の判決、決定、命令、仲裁判断若しくはその他公的機関の定める規定、措置等をいう。

第2章 総則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

第3条 事業者グループは、本事業を、本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従って遂行しなければならない。

2 本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類の内容が異なる場合、その優先順位は、府の選択によるものとする。

(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、活用用地の府からの取得、民間住宅等整備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、自らが提案した提案書記載内容に基づき、事業計画を策定し府に提出すること。
- (2) 府は、事業者グループが提案した提案書記載内容に基づき、府の費用負担にて事業用地を府営住宅の整備用地と活用用地に分割し、分筆登記手続を行う。
- (3) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従い、別紙5記載の事業日程、第17条に定める施工計画書及び要求水準書記載事項に従い、かつ、第13条規定の基本設計及び実施設計に基づき、府営住宅整備用地に府営住宅を建設し、完成後府営住宅の所有権を府に移転し、引き渡すものとする。
- (4) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本件契約で定めるところに従い、活用用地を府より取得し、本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従い、民間住宅等の整備を行う。
- (5) 府は(1)(3)号に基づく事業者グループの府営住宅整備の対価を第32条により支払う。

(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、本件契約に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者グループの負担とし、かつその調達は事業者グループの責任においてなすものとする。

(許認可及び届出等)

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

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

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

(建設に伴う各種調査)

第8条 府は、府が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した測量の実施又は結果に誤りがあった場合は、当該誤りに直接起因する損害について、その責任を負うものとする。

2 事業者グループは、自らの責任及び費用負担において、府営住宅の建設工事の周辺地域に対する家屋調査を行うものとする。

3 事業者グループは、府営住宅の建設工事に必要な測量調査、地質調査その他の調査を自らの責任と費用負担において行うものとする。また、事業者グループはかかる調査等を行う場合、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、第3項に定める調査又は業務を実施した結果、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 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、土壤汚染及び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事業者の負担とし、府はこれを負担しない。ただし、当該事由により事業の継続が不能、または事業の継続に過分の費用を要すると府が認める場合は、府は事業計画の変更について事業者グループとの協議に応じるものとする。

(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、周辺住民に対して本事業につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。府は、必要と認める場合には、事業者グループが行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者グループは、自らの責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者グループは、府に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 事業者グループは、近隣対策の不調を理由として本事業の計画の変更をすることはできない。ただし、事業者グループが本事業の計画を変更しない限り、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本事業計画の変更を承諾することができる。
- 4 近隣対策の結果、府営住宅の竣工の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが請求した場合には、府及び事業者グループは協議の上、速やかに、竣工予定日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（近隣対策の結果竣工予定日に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、府営住宅を設置すること自体について直接起因して必要となった近隣対策に要する費用及び損害であると府が認めたものについては府が負担する。

第3章 府営住宅整備用地の貸与

(府営住宅整備用地の貸与)

- 第10条 府は、事業者グループとの間で別紙7の使用貸借契約を締結し、事業者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。

(使用の目的)

- 第11条 事業者グループは、府営住宅を整備する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、府営住宅整備用地が府有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

(貸与期間)

- 第12条 府営住宅整備用地の貸与期間は、府営住宅の建設工事着工の日から府営住宅の所

有権移転・引渡し予定日までとする。

第4章 府営住宅の設計

(設計)

- 第13条 事業者グループは、本件契約締結後速やかに、府営住宅の基本設計を開始し、府による状況の確認を受けるとともに、設計着手前に提出して府の承認を得た設計に関する工程表に定める期日に別紙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、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。
- 2 事業者グループは、前項による府の確認後速やかに、府営住宅の実施設計を開始し、府による状況の確認を受けるとともに、前項記載の工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙9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。
 - 3 事業者グループは、本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従い、府営住宅の基本設計及び実施設計を行うものとする。事業者グループは、府営住宅の基本設計及び実施設計に関する一切の責任（設計上の不備及び事業者グループによる設計変更から発生する増加費用の負担を含む。）を負担する。
 - 4 事業者グループは、府営住宅の設計にあたって第三者を使用する場合は、事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。
 - 5 事業者グループは、前項の者が府営住宅の設計にあたってさらに別の第三者を使用する場合にも、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、当該第三者が府営住宅の設計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。
 - 6 請負人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、請負人その他府営住宅の設計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。
 - 7 府は、府営住宅の設計の状況について、随時事業者グループから報告を受けることが

できるものとする。

- 8 府は、第1項の図書が要求水準書又は事業者グループ提案書類に反し、又は第2項の図書が要求水準書又は基本設計に反する場合、事業者グループに対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。
- 9 府は、第1項及び第2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及び第7項の報告を受けたことを理由として、設計及び建設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、入札説明書等及び入札説明書等に関する質問等への回答書類に記載した府営住宅の設計条件の変更を行うことはできないものとする。

- 2 府は、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府営住宅の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により事業者グループの費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で費用を追加負担または減額するものとする。
- 4 府が前項の規定に基づき追加費用を負担する場合は、府営住宅整備の対価を変更し、又は別途契約を締結して、事業者グループに追加費用を支払うものとする。

(設計の変更)

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

- 2 前項の規定にかかわらず、府が工期の変更を伴う設計変更又は事業者グループ提案書類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 府の指示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、合理的範囲内で費用を追加負担または減額する。ただし、府の設計変更が事業者グループの作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は事業者グループの調査の誤りないしは不足による場合は、事業者グループが当該費用を負担する。

- 4 事業者グループは、事前に府へ報告を行い、その確認を得た場合を除き、府営住宅の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い事業者グループが事前に府へ報告を行い、その確認を得て府営住宅の設計変更を行う場合、当該変更により事業者グループに追加的な費用が発生したときは、事業者グループが当該費用を負担するものとする。
- 6 府が第2項本文の規定に基づき費用を追加負担または減額する場合は、府営住宅整備の対価を変更して、事業者グループに変更後の費用に基づき計算した府営住宅整備の対価を支払う。

第5章 府営住宅の建設

(建設)

- 第16条 事業者グループは、本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従い、別紙5記載の事業日程及び第17条に定める施工計画書に従い、かつ、要求水準書記載事項及び第13条規定の基本設計及び実施設計に従って、府営住宅の建設工事を行う。
- 2 事業者グループは、府営住宅を別紙5記載の事業日程に従い完成し、府営住宅の所有権移転・引渡し予定日に府に府営住宅を引渡すものとする。府は、府営住宅の引渡しを受けた後、第32条の規定に従い支払いを行うものとする。
 - 3 施工方法等府営住宅を完成するために必要な一切の手段については、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17条 事業者グループは、府営住宅の建設工事着工前に施工計画書(本事業の工事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、工事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18条 事業者グループは、府営住宅の建設工事にあたって第三者を使用する場合は、事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。

- 2 事業者グループは、前項の者が府営住宅の建設工事にあたってさらに別の第三者を使用する場合にも、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、当該第三者が府営住宅の建設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、請負人その他府営住宅の建設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 19 条 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で府営住宅の建設工事専任の工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を府へ通知しなければならない。
- 2 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。
 - 3 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 20 条 事業者グループは、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 10 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の内容については、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 10 のものに限定されない。
- 2 事業者グループは、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 21 条 府は、府営住宅の建設工事の進ちょく状況及び施工状況について、事業者グループから報告を受けることができるものとする。
- 2 府は、府営住宅が実施設計図書、本件契約及び本件契約締結にいたるまでの説明書、事業者グループ提案書類に従い建設されていることを確認するため、府営住宅の建設状況その他府が必要とする事項について、事業者グループに事前に通知した上で、事業者グループ又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
 - 3 前 2 項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が実施設計図書、本件契約及び本件契約締結にいたるまでの説明書、事業者グループ提案書類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

プはこれに従わなければならない。

- 4 事業者グループは、工期中に事業者グループが行う府営住宅の検査又は試験について、事前に府に対して通知するものとする。なお、府は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 5 府は、工期中、事前の通知なしに府営住宅の建設工事に立会うことができるものとする。
- 6 府は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、府営住宅の建設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 22 条 府営住宅が実施設計に従い建設されていることを確認するために、府は、工期中、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、府営住宅の建設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、建設状況が実施設計図書、本件契約及び本件契約締結にいたるまでの説明書、事業者グループ提案書類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、事業者グループはこれに従わなければならない。

(事業者グループによる竣工検査)

第 23 条 事業者グループは、自己の責任及び費用において、府営住宅の竣工検査及び府営住宅の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、府営住宅の竣工検査及び設備等の検査の日程を、竣工検査の 7 日前に府に対して通知しなければならない。

- 2 府は、事業者グループが前項の規定に従い行う竣工検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、府は、必要と認める場合は、事業者グループをして、必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、府は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、府営住宅の建設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、府に対して竣工検査及び設備等の検査の結果を竣工検査等の実施後速やかに、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報告しなければならない。

(府による完工確認)

第 24 条 府は、事業者グループから前条第 3 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に別紙 11 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、府営住宅の状況が実施設計図書、本件契約及び本件契約締結にいた

るまでの説明書、事業者グループ提案書類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 府は、事業者グループが前項の是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、府営住宅の状況がなおも実施設計図書、本件契約及び本件契約締結にいたるまでの説明書、事業者グループ提案書類の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前項及び本項の定めるところに準じるものとする。
- 4 機器等の試運転等は、府による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。
- 5 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する府への説明を試運転とは別に実施する。

(府による完工確認書の交付)

- 第 25 条 府が前条第 1 項に定める府営住宅の完工確認又は前条第 3 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で、かつ、事業者グループが別紙 12 に記載する竣工図書を府に対して提出した場合、府は、竣工図書受領後 14 日以内に、事業者グループに対して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、府営住宅の建設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。

(工期の変更)

- 第 26 条 府が事業者グループに対して工期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事由又は事業者グループの責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として工期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、府が合理的な工期を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。

(工期の変更による費用等の負担)

- 第 27 条 府は、府の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、府営住宅の府への所有権移転、引渡しがある所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合、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。
- 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工期を変更した場合

で、かつ、府営住宅の府への所有権移転、引渡しがある場合、かつ、府営住宅の府への所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合、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。

- 3 不可抗力又は法令変更事由により工期が変更された場合で、かつ、府営住宅の府への所有権移転、引渡しがある場合、かつ、府営住宅の府への所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合に、当該遅延に伴い負担した増加費用又は被った不利益に相当する金額の負担については、前者につき第 36 条、後者につき第 39 条によるものとする。
- 4 府が第 1 項の規定に基づき費用を負担する場合は、府営住宅整備の対価を変更し、又は別途契約を締結して、事業者グループにこれを支払うものとする。

(工事の中止)

第 28 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、府営住宅の建設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、前項に従い府営住宅の建設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期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、建設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、建設工事の再開及び工期の変更又はそれらのいずれかを行うように府に求めることができる。

(工事の中止による費用等の負担)

第 29 条 府は、前条による工事の施工の一時中止が事業者グループの責めに帰すべき場合又は不可抗力若しくは法令の変更によるものである場合を除き、事業者グループが工事の再開に備え工事現場を維持するため又は労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工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。

- 2 府が前項の規定に基づき費用を負担する場合は、府営住宅整備の対価を変更し、又は別途契約を締結して、事業者グループにこれを支払うものとする。

(建設工事中に事業者グループが第三者に与えた損害)

第 30 条 事業者グループが府営住宅の建設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、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 府営住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第 31 条 事業者グループは、府営住宅の所有権移転・引渡し予定日までに、府から完工確認書の交付を受けたうえ、府に対し、府営住宅の所有権を移転し、引渡すものとする。

(府営住宅整備の対価の支払い)

第 32 条 府は、府営住宅整備の対価（増加費用及び減額費用を含む。）を、別紙 6 記載の物価変動率で調整して、前条の所有権移転・引渡し及び更生登記手続きが完了した後、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 日以内に一括して事業者グループに支払うものとする。

(遅延損害金)

第 33 条 府営住宅の所有権移転・引渡し、府の責めに帰すべき事由により所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合、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、支払わなければならない。

2 府営住宅の所有権移転・引渡し、事業者グループの責めに帰すべき事由により所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合、事業者グループは、府に対して府営住宅整備の対価につき、遅延日数に応じて大阪府財務規則第 71 条第 2 項に定める割合（現行年利 5% であり、改定がなされた場合には改定後の割合）で計算した約定遅延損害金のほか府に生じた損害についての賠償金を支払わなければならない。

3 不可抗力により府営住宅の府への所有権移転・引渡し、府営住宅の府への所有権移転・引渡し予定日より遅れた場合に、当該遅延に伴い負担した増加費用又は被った不利益に相当する金額については、その 100 分の 1 を超え、かつ 10 万円を超える額を府が負担し、その余は事業者グループが負担する。ただし、事業者グループが善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。

4 府が第 1 項の規定に基づき追加費用を負担する場合は、府営住宅整備の対価を変更して、事業者グループにこれを支払うものとする。

(瑕疵担保責任)

第 34 条 府は、府営住宅の所有権移転・引渡しの日から 5 年以内に府営住宅に瑕疵が発見された場合、事業者グループに対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、事業者グループの故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、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7章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第35条 府及び事業者グループは、本件契約の締結日後に不可抗力により、本件契約に基づく自己の義務を本件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し、不可抗力であるとの相手方の確認を得るものとする。この通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から不可抗力との確認を得た府及び事業者グループは、通知を発した日以降、本件契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。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36条 府及び事業者グループは、前条の規定による通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに府営住宅の設計、建設工事、所有権移転・引渡し予定日、府営住宅整備の対価等につき、本件契約の変更を行う。

2 本件契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち府営住宅整備及びこれに付随し、関連する一切の事業に関し、府営住宅、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具に損害が生じた場合において、前条の変更に伴い追加費用が生じる場合、府は、係る損害（事業者グループが善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。）及び追加費用の合計額のうち、損害及び追加費用の相応する費用の100分の1を超え、かつ10万円を超える額を、府営住宅整備の対価を増額変更したうえで支払わなければならない。

3 本件契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち第33条3項及び前項以外の事業に関し、府もしくは事業者グループに損害及び追加費用が生じた場合その損害及び追加費用は各自の負担とする。

(不可抗力による協議解除)

第37条 本件契約の締結後、不可抗力により本事業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、府及び事業者グループは、両者の合意により、本件契約の全部又は一部を解除できる。

2 府は、前項により本件契約が一部解除される場合で、府が事業者グループに本事業を継続させ得ないと判断した場合、事業者グループをして事業者グループの本件契約上の地位を府が選定した第三者へ譲渡させるものとし、事業者グループはこれに応じなければならない。

- 3 府は、第1項により本件契約が解除される場合で、府が事業者グループに本事業を継続させ得ないと判断した場合、本件契約解除後、建設中の府営住宅の出来形部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権移転・引渡しを受けた上で、当該出来形部分に相応する対価を事業者グループに支払うものとする。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。

(法令変更)

- 第38条 府及び事業者グループは、本件契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本件契約に基づく自己の義務を本件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しなければならない。
- 2 前項の場合において、府及び事業者グループは、通知を発した日以降、本件契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。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39条 府及び事業者グループは、前条の規定による通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに府営住宅の設計、建設工事、所有権移転・引渡し予定日、府営住宅の整備の対価等につき、本件契約の変更を行う。
- 2 本件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及びこれに付随し、関連する一切の事業に直接関係する法令の変更の場合は府が、それ以外の法令の変更の場合は事業者グループが追加費用を負担しなければならない。
 - 3 本件契約の締結後、法令変更により、本事業のうち前項以外の事業に関し、府もしくは事業者グループに損害及び追加費用が生じた場合その損害及び追加費用は各自の負担とする。

(法令変更による協議解除)

- 第40条 本件契約の締結後に行われた法令変更により、本事業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、府及び事業者グループは、両者の合意により、本件契約の全部又は一部を解除できる。
- 2 府は、前項により本件契約が解除される場合で、府が本事業を継続させると判断した場合、事業者グループをして事業者グループの本件契約上の地位を府が選定した第三者へ譲渡させるものとし、事業者グループはこれに応じなければならない。
 - 3 府は、第1項により本件契約が解除される場合で、府が本事業を継続することが困難であると判断した場合、本件契約解除後、建設中の府営住宅の出来形部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権移転・引渡しを受けた上で、当該出来形部分に相応する

対価を事業者グループに支払うものとする。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。

第8章 活用用地の所有権移転等

(所有権移転及び引渡し)

第41条 府は、活用用地引渡予定日までに、活用用地を事業者グループの指定により用地活用企業に所有権移転し、引渡すものとする。

(活用用地の対価)

第42条 活用用地の対価は、金 []円とする。

2 事業者グループは、府に対し、本件契約締結時に、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府の指定する金融機関に支払わなければならない。

3 事業者グループは、府に対し、第1項に規定した対価を平成 []年 []月 []日までに、府の発行する納入通知書により、一括して府の指定する金融機関に支払うものとする。

(所有権の移転)

第43条 活用用地の所有権は、事業者グループが前条の規定に従って活用用地の対価を納付したときに、事業者グループの指定により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44条 府は、前条の規定により活用用地の所有権が移転した後、当日付けでその所有権移転の登記及び第50条に規定する買戻しの特約の登記を囑託するものとし、用地活用企業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。

(活用用地の引渡し)

第45条 府は、第43条の規定により活用用地の所有権が用地活用企業に移転したときに、現状のまま引き渡すものとする。

(瑕疵担保責任)

第46条 事業者グループは、本件契約締結後において、活用用地に面積の不足その他瑕疵のあることを発見しても、府に対していかなる請求もできないものとする。ただし、当該瑕疵により本事業の継続が不能、又は事業の継続に過分の費用を要すると府が認める場合は、府は事業計画の変更について事業者グループからの申し入れに応じるものとする。

る。

(活用用地の整備等)

第 47 条 事業者グループは、活用用地を本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に従って整備しなければならない。

2 事業者グループは、事業者グループが活用用地を第三者に分割して所有権移転する場合、活用用地のうち、当該第三者に譲渡した土地について民間住宅等の整備が終わるまでの間、当該第三者をして本件契約、本件契約締結にいたるまでの説明書及び事業者グループ提案書類に規定される用に供させなければならない。

3 (1) 事業者グループは、活用用地に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、風害、日照障害等に関し、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(2) 事業者グループは、活用用地において上下水道、電気、ガスの供給や電話開設等を受けるときは、各々の供給者、管理者等と協議の上、自らの負担により行わなければならない。

4 事業者グループは、活用用地を整備後、その所有権を第 2 項に基づき第三者に移転する場合、所有権移転までの間、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、建築確認又は開発許可を受けた時点で、府は、事業者グループが販売活動を行うことを妨げない。なお、事業者グループは、活用用地に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、府の承諾を得なければならない。

5 事業者グループは、活用用地の所有権を第 2 項に基づき第三者に移転する場合、事業者グループと当該第三者間の活用用地の所有権移転に係る契約において、本条第 1 項及び第 2 項の規定に違反した場合、当該契約を解除することができる旨の特約を規定しなければならない。

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 42 条第 1 項に定める活用用地の対価の 20%を違約金として支払わなければならない。事業者グループが活用用地の所有権を移転した第三者が民間住宅等を整備するまでの間に本条各項に違反した場合も同様とする。

(指定用途の変更)

第 48 条 事業者グループは、活用用地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第 1 項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め府の書面による承認を得なければならない。事業者グループから活用用地の所有権移転を受けた第三者が変更を必要とする場合も同様とする。

(実地調査等)

第 49 条 府は、事業者グループの第 47 条に定める義務の履行状況を把握するため、本件契約締結の日から活用用地についての所有権移転登記をした日から 5 年間、随時に実地調査を行うことができる。

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

(買戻し特約)

第 50 条 府は、事業者グループが次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合には、活用用地を用地活用企業から第 42 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、事業者グループは、活用用地を府による引渡し時の原状に回復して府に引き渡さなければならない。また、この場合、事業者グループは、府に対し、自ら負担した本件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。

(1) 第 47 条の規定に違反したとき。

(2) 資格を偽る、談合する等不正な行為により入札に参加し、本件契約を締結したとき。

- 2 前項の場合、府は、予め第 42 条第 1 項に定める活用用地の対価から第 47 条 6 項に定める違約金及び第 51 条に規定する損害賠償金を差引くことができる。
- 3 府と事業者グループは、所有権移転登記と同時に、活用用地全体について、本条に規定する府の買戻しの特約の設定登記を行う。なお、買戻し期間は府から用地活用企業への所有権移転登記をした日から 5 年間とする。
- 4 府は、民間住宅等が完成した後、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、府は、事業者グループが第 47 条第 2 項に基づき活用用地を第三者に対し、分割して所有権移転する場合は、その旨の締結済の売買契約書の写しの交付を受けたときは、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記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 51 条 府が前条の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は第 56 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、事業者グループは、府に損害を与えたときは、第 47 条 6 項に定める違約金とは別途、次項規定の使用料相当損害金のほか府が被った損害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 56 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 41

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用地を府に返還する日までの期間に応じて活用用地の対価に年利7.4パーセントの割合により計算(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52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、一切事業者グループにおいて負担するものとする。

(変更等承諾手続)

第53条 事業者グループ及び事業者グループから活用用地の所有権移転を受けた第三者は、本件契約の定めるところにより府の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、府に申請し、府の承諾を得なければならない。

2 前項の規定による事業者グループの申請に対する府の承諾は、書面によるものとする。

第9章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第54条 本件契約の事業期間は、本件契約書記載のとおり、本件契約として効力を生じたときから、府営住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、活用用地上に整備される民間住宅等が整備され、かつ、第50条第4項に従って活用用地に設定された買戻し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55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件契約の一部又は全部を解除することができる。

(府による契約解除)

第56条 府は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本件契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) その責めに帰すべき事由により、本件契約の履行が不能となったとき。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第1項に規定する者に該当することとなったとき又は、建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けたとき(ただし、活用用地の対価の支払後においては用地活用企業を除く)。
- (3) 破産法第132条又は第133条の規定による破産、会社更生法第30条の規定による更生、民事再生法第21条の規定による再生、商法第381条の規定による整理又

は同法第 431 条による特別清算のいずれかの手続の申立がなされたとき（ただし、活用用地の対価の支払後においては用地活用企業を除く）。

- (4) その責めに帰すべき事由により、引渡予定日より 3 ヶ月以内に工期内に府営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。
- (5) その責めに帰すべき事由により、府営住宅の工事が 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。
- (6) その他、入札説明書等「入札参加者の制限」欄記載の事由に該当するとき。

2 府は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、30 日以上の期間を設けて催告を行った上で、本件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、第 42 条第 1 項に定める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。

- (1) 設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、30 日以上の期間を設けて催告を行っても、当該遅延について府が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 府の承諾なく、府営住宅整備用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は府営住宅整備用地の形質を変更したとき。
- (3) 前 2 号に掲げる事由のほか、本件契約又は本件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、既に府に提出されていた府営住宅の設計図書及び竣工図書その他本件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その入札参加者グループを構成する企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、府が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。

4 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、融資銀行などの適当な第三者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。

（事業者グループによる契約解除）

第 57 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件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、本件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 58 条 前 3 条の規定に基づき契約が解除された場合、事業者グループは、原則として、速やかに府営住宅整備用地を府による引渡し時の原状に回復して府に返還する。

2 前 3 条に基づき契約が解除された場合で、府が解除後、事業者グループ以外の者をして残工事を行わせて府営住宅を完成させることを選択し、解除時における現状での引渡を求めた場合には、事業者グループは、建設中の府営住宅の出来形を現状のまま、府に引き渡し、府は建設中の府営住宅の出来形を残工事を行わせる工事業者に引き渡して残工事を行なわせることができる。出来形に利用価値がある場合で、かつ府がこれを利用する場合には、府は、その出来形に相当する金額を残工事を行なう工事業者に支払わせるものとし、府が残工事を行なう工事業者に支払う府営住宅の全購入代金のうち、事業者グループから引渡しを受けた出来形に相当する金額については、府が残工事を行い府営住宅を完成させた残工事を行う工事業者に売買代金を支払う際に同時に府において残工事を行う工事業者に代わって事業者グループに対して支払うものとする。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。

3 前項の場合、事業者グループは、府に対し、別紙 12 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、前 3 条の規定に基づき本件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 18 条の規定に基づく第三者等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。

5 前項の場合において、事業者グループが正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき府の指示に従わないときは、府は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、事業用地等を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者グループは、府の処置について異議を申し立てることができず、また、府の処置に要した費用を負担しなければならない。

(契約解除に伴う損害賠償)

第 59 条 事業者グループは、第 56 条の規定に基づき本件契約が解除された場合、府営住宅整備の対価の 10% に相当する違約金を支払うものとする。ただし、府が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、府は、かかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。

2 第 56 条による契約の解除の場合において、建設中の府営住宅の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は府の損害の一部を構成し、前項に規定する

損害賠償請求の対象になるものとする。

第10章 契約保証金等

(契約保証金等)

第60条 事業者グループは、府に対し、本件契約締結時に、府営住宅整備の対価の10%に相当する金員を、契約保証金として一括して府の指定する金融機関に支払わなければならない。

2 府は、事業者グループが建設工事の履行を確保するため、本件契約締結の日から府営住宅の所有権移転・引渡し予定日までを期間として、府営住宅整備の対価に相当する金額の100分の10以上について、府を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、本件契約締結後速やかに当該履行保証保険に係る保険証券を府に提出した場合は、前項記載の契約保証金を免除する。

第11章 雑則

(協議)

第61条 府及び事業者グループは、必要と認める場合は適宜、本件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62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った場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第63条 府及び事業者グループは、本件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、本件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64条 本件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

ればならない。

(請求の制限)

第 65 条 府は、事業者グループが本件契約第 47 条第 6 項の違約金支払義務、第 50 条第 1 項の買戻しに伴う原状回復及び土地返還義務、第 51 条の損害賠償義務及びこれらに対する第 64 条に基づく遅延損害金支払義務を負担する場合においては、建設企業または設計企業がもともとから用地活用企業による契約の履行が不可能なことを知りつつ、または本事業につき公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合していたことを知りつつ事業契約を締結した場合等を除き、用地活用企業に対してのみこれを請求するものとし、建設企業及び設計企業に対しては請求しないものとする。

2 府は、事業者グループが本件契約第 4 章から第 6 章までの各規定に基づき義務を負担する場合には、用地活用企業がもともとから建設企業及び設計企業による契約の履行が不可能なことを知りつつ、または本事業につき公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合していたことを知りつつ事業契約を締結した場合等を除き、設計企業及び建設企業に対してのみこれを請求するものとし、用地活用企業に対しては請求しないものとする。事業者グループが用地活用企業の責めによらずに第 58 条又は第 59 条に基づく責任を負担する場合についても同様とする。

事業者グループが S P C を設立し、S P C において府と本件契約を締結する場合は、本条項は削除いたします。

(秘密保持)

第 66 条 府及び事業者グループは、本件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件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。

(請求、通知等の様式その他)

第 67 条 本件契約に基づく請求、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。係る書面は本件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 本件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 本件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 本件契約の履行に関して、府及び事業者グループ間で用いる通貨単位は、日本円とす

る。

(準拠法)

第 68 条 本件契約は、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 69 条 本件契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、府及び事業者グループは、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第 70 条 本件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、又は本件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類

事業者グループ提案書類とは、下記の書類をいう。

様式	名称
24	提案提出書（事業提案）
25	提案書表紙（事業提案）
26	資金計画書
27-1 ～ 27-18	計画説明書
27-19	計画説明概要書
28	建築計画概要書
29	府営住宅面積表
30	V E 総括表
31	公営住宅等整備基準適合チェックリスト
32	事業工程表
33	設計図書 〔全体計画〕 a.基本コンセプト b.土地利用計画図 c.全体配置図 d.全体立面図 e.防災計画図 f.工事計画図 g.日影図 h.外観透視図（鳥瞰図） i.外観透視図（目線） 〔府営住宅〕 j.府営住宅基準階平面図 k.府営住宅住戸プラン平面図 l.府営住宅立面図 m.府営住宅断面図 n.府営住宅住戸タイプ配置図 〔民間住宅等〕 o.民間住宅等基準階平面図 p.民間住宅等立面図 q.民間住宅等断面図

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
 - ・府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画の策定
- (2) 府営住宅に関すること
 - ・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
 - ・敷地測量及び地質調査の実施
 - ・周辺家屋調査（事前、事後）
 - ・府営住宅の建設工事及びその関連業務（給水開始手続等）
 - ・付帯施設等の整備
 - ・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
 - ・近隣住民への説明等
 - ・本事業にかかる国庫補助金申請書類及び検査対応書類の作成支援
 - ・府営住宅の府への引渡し、所有権移転
- (3) 民間住宅等に関すること
 - ・活用用地の府からの取得
 - ・民間住宅等の整備

別紙 3 事業用地

所在地 大阪府東大阪市島之内 2 丁目 5 - 3 の一部、5 - 7
ただし、別紙図面中赤線で囲まれた範囲の土地

用途地域等 第 1 種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

面積 8,349.49 m²

別紙4 府営住宅の付帯施設等

- (1) 自転車置き場
- (2) 物置
- (3) ゴミ置き場
- (4) 受水槽施設等
- (5) 電気室
- (6) 児童遊園等
- (7) 集会所
- (8) 駐車場
- (9) 雨水貯留槽
- (10) 外構

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
- ・活用用地の所有権移転・引渡し 平成 年 月 日
- ・基本設計 平成 年 月 日～平成 月 日
- ・実施設計 平成 年 月 日～平成 月 日
- ・建築確認等申請手続 平成 年 月 日～平成 月 日
- ・府営住宅建設工事 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- ・府営住宅の所有権移転・引渡し 平成 年 月 日

別紙 6 物価変動率による調整

府営住宅の整備の対価

対象となる価格

府営住宅の整備費（いずれも消費税相当額を除く）

ただし、物価変動率*1 が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。

*1：物価変動率 = $\frac{\text{A}}{\text{B}} - 1$

＝ $\frac{\text{（譲渡時に数値の確定している直近 12 か月の建設工事費デフレーター*2 の平均値）}}{\text{（平成 16 年 7 月から平成 16 年 10 月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$

*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

使 用 貸 借 契 約 書

(貸付人) 大阪府
代表者

(借受人) 所在地

商号又は名称

代表者氏名

平成 年 月 日

貸付人大阪府(以下「甲」という。)と借受人 (以下「乙」という。)は、次のとおり府有財産の使用貸借契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲および乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(貸付物件)

第2条 甲は、その所有する下記物件(以下「貸付物件」という。)を乙に使用させるものとする。

記

- (1)所在地 大阪府東大阪市島之内2丁目5-3の一部、5-7
(乙提案書類に基づく府営住宅整備用地で、添付図面に表示された部分)
- (2)地目 宅地

(使用貸借の期間)

第3条 使用貸借の期間は、府営住宅の建設工事着工の日から府営住宅の所有権移転・引渡し予定日まで(平成 年 月 日から平成 年 月 日まで)とする。

2 乙は、使用貸借の期間の満了後引き続き使用しようとするときは、期間満了の1ヶ月前までに書面にてその旨を通知し、甲の承諾を得なければならない。

(貸付料)

第4条 貸付物件の貸付料は無償とする。

(指定用途)

第5条 乙は、貸付物件を直接、府営住宅を建設する用途に供しなければならない。

(指定用途に供する始期および期間)

第6条 乙は、貸付物件を平成 年 月 日までに指定用途に供しなければならない。

2 乙は、前項に定める期日から第3条に定める使用貸借の期間満了の日まで、引き続き指定用途に供しなければならない。

(費用の負担)

第7条 乙は、貸付物件の維持保存のため通常必要とする経費のほか、貸付物件に付帯す

る電気、水道、ガスその他の設備の使用に必要な経費を負担しなければならない。

2 この契約締結に必要な費用は、乙の負担とする。

(維持保存の義務)

第8条 乙は、常に善良な管理者の注意をもって貸付物件を維持保存しなければならない。

(転貸等の禁止)

第9条 乙は、貸付物件の使用権を譲渡し、ないしは貸付物件を転貸する等第三者に使用させ、または担保に供してはならない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件の形質を改変してはならない。ただし、物件の修繕その他の管理上必要な行為をする等の理由により貸付条件の全部もしくは一部の変更を求めようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面により甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

(貸付物件の維持補修) 第11条 貸付物件の維持補修は、乙が行うものとする。

2 貸付物件の維持、補修その他の行為をするために支出する経費は、大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト事業契約(以下、「事業契約」という。)に従う。

(使用貸借契約の解除または変更)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、使用貸借契約の全部もしくは一部を解除し、または変更することができる。

(1) 貸付物件を甲が公用または公共用に供するため必要とするとき。

(2) 乙がこの契約又は事業契約に定める義務に違反したとき。

(3) (2)に定めるほか、事業契約が解除されたとき

2 前項(1)の使用貸借契約の解除または変更により、乙に損失が生じた場合、甲は、これを補償する。ただし、前項(2)の使用貸借契約の解除または変更により、乙に損失が生じた場合は、甲は、これを補償しない。前項(3)の使用貸借契約の解除または変更により、乙に損失が生じた場合は、事業契約の定めに従う。

(原状回復)

第13条 乙は、前条により使用貸借契約が解除されたときは、原則として、指定された期日までに、貸付物件の全部を原状に回復して、返還しなければならない。ただし、別途甲の指示があったときは、この限りではない。なお、原状回復費用の負担については、事業契約の定めるところによる。

(損害賠償)

第 14 条 乙は、自己の責に帰すべき理由により貸付物件の全部または一部を滅失またはき損したときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、貸付物件を原状に回復したときは、この限りではない。

2 前項の場合のほか、乙は、この契約および事業契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 15 条 貸与期間が満了しまたは使用貸借の取り消しがあった場合において、貸与期間中に乙が貸付物件に投じた有益費および必要費があっても、これを府に請求しないものとする。

(実地調査等)

第 16 条 甲は、貸付物件について随時に実施調査を行い、その使用に関し必要な指示をし、または報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げまたは報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

(疑義等の決定)

第 17 条 この契約について疑義が生じたとき、またはこの契約及び事業契約に定めのない事項については、すべて府の決するところによる。

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

別紙 8 事業者グループが基本設計完了時に府に対し提出する設計図書

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

別紙 9 事業者グループが実施設計完了時に府に対し提出する設計図書

建築主体工事

表紙

図面リスト

附近見取図

配置図

特記仕様書

平面図

立面図

断面図

仕上表

建具表

各伏図

矩計図

各詳細図

展開図

構造図

面積表

積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書

構造計画書

数量計算書

確認通知書

許可、認定、承認書

打合わせ記録書

工事履歴配置図

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
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

別紙 10 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、第三者賠償保険等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。

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

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

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

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

保険契約者 : 事業者グループ又は請負人等
被保険者 : 事業者グループ、請負人等、府を含む
保険の対象 : 本件の事業契約の対象となっているすべての工事
保険の期間 : 工事開始予定日を始期とし、府営住宅の引渡日を終期とする。
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

以上

別紙 11 完工時の確認事項

(事業契約(仮契約)締結時までに協議の上定める。)

別紙 12 竣工図書

(事業契約(仮契約)締結時までに協議の上定める。)

