

東大阪市宮上小阪東住宅
建替事業

特定事業契約書（案）

平成 28 年 3 月 14 日

東 大 阪 市

東大阪市営上小阪東住宅建替事業 特定事業契約書

1. 事業名 東大阪市営上小阪東住宅建替事業
2. 事業場所 東大阪市新上小阪 353 番 3, 4, 5
3. 事業期間 自 東大阪市議会の議決のあった日
至 ●●●●●● (入居者移転支援業務終了日)
ただし、竣工後 2 年目に実施する 2 年点検までを含む
4. 契約金額 (新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務費及び入居者移転支援業務事業費 (いずれも特定事業契約条項第 1 条に定義する。) なお、消費税及び地方消費税に係る税率が変更された場合には、契約金額に反映されるものとする。
金 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円)
5. 契約保証金 本事業に係る契約保証金
特定事業契約条項第 67 条に定める保証を付すものとする

上記の事業について、東大阪市と●●●●、●●●●、●●●●、●●●●及び●●●● (以下「事業者グループ」という。)¹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 条の規定による東大阪市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

この仮契約締結の証として本書 2 通を作成し、当事者の記名押印の上、市が一通、事業者グループは代表企業である●●●●が一通を保有する。

¹ 本事業を遂行するための特別目的会社(いわゆる SPC)を設立することも可とするが、本契約書案は、事業者グループとの契約を想定して作成されている。

平成 28 年 月 日

東大阪市

代表者 東大阪市長 野田 義和

事業者

(建設企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(設計企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(工事監理企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

(入居者移転支援業務企業)

所在地

商号又は名称

代表者名

※事業者数が増える場合は、適宜追加を行うこと。

東大阪市宮上小阪東住宅建替事業

特定事業契約条項（案）

東大阪市営上小阪東住宅建替事業 特定事業契約条項（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） | 4 |
| 第5条（事業日程） | 5 |
| 第6条（事業者グループの事業計画及び資金計画） | 5 |
| 第7条（コスト管理計画書） | 5 |
| 第8条（許認可及び届出） | 6 |
| 第9条（建設に伴う各種調査） | 6 |
| 第10条（調査の第三者への委託） | 7 |
| 第11条（国費及び交付金等申請補助業務） | 7 |
| 第12条（建設に伴う近隣対策） | 7 |

第3章 建物事業用地の貸与

| | |
|------------------|---|
| 第13条（建替事業用地等の貸与） | 8 |
| 第14条（使用の目的） | 8 |
| 第15条（貸与期間） | 8 |

第4章（新）東大阪市営上小阪東住宅の設計

| | |
|----------------|----|
| 第16条（設計） | 9 |
| 第17条（第三者の使用） | 10 |
| 第18条（市による説明要求） | 10 |
| 第19条（設計条件の変更） | 11 |
| 第20条（設計の変更） | 11 |

第5章（新）東大阪市営上小阪東住宅の建設

| | |
|-------------------|----|
| 第21条（旧府営住宅の解体・撤去） | 12 |
| 第22条（着工時の現況調査） | 12 |
| 第23条（旧府営住宅の瑕疵） | 12 |
| 第24条（建設） | 13 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 第 25 条 (施工工程表等) | 13 |
| 第 26 条 (第三者の使用) | 13 |
| 第 27 条 (工事監理者等) | 14 |
| 第 28 条 (保険) | 14 |
| 第 29 条 (市による説明要求及び立会い) | 15 |
| 第 30 条 (中間確認) | 15 |
| 第 31 条 (事業者グループによる完成検査) | 16 |
| 第 32 条 (市による完成確認) | 16 |
| 第 33 条 (市による完成確認書の交付) | 17 |
| 第 34 条 (本件工事期間の変更) | 17 |
| 第 35 条 (工事の中止) | 17 |
| 第 36 条 (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担) | 17 |
| 第 37 条 (本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害) | 18 |
| | |
| 第 6 章 入居者移転支援業務 | |
| 第 38 条 (入居者移転支援業務) | 18 |
| 第 39 条 (業務計画書) | 19 |
| 第 40 条 (第三者の使用) | 19 |
| 第 41 条 (市による説明要求) | 19 |
| 第 42 条 (事業者グループによる入居者移転支援業務報告) | 20 |
| 第 43 条 (市による入居者決定業務) | 20 |
| 第 44 条 (移転者対応) | 20 |
| 第 45 条 (移転期間の変更) | 20 |
| 第 46 条 (移転期間の変更による費用等の負担) | 21 |
| 第 47 条 (入居者移転支援業務の中止) | 21 |
| 第 48 条 (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担) | 21 |
| | |
| 第 7 章 (新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引き渡し | |
| 第 49 条 (所有権移転・引渡し) | 21 |
| 第 50 条 (本事業に係る対価の支払い) | 21 |
| 第 51 条 (部分払い) | 22 |
| 第 52 条 (遅延違約金) | 23 |
| | |
| 第 8 章 不可抗力及び法令変更 | |
| 第 53 条 (瑕疵担保責任) | 23 |
| 第 54 条 (不可抗力) | 24 |
| 第 55 条 (不可抗力による損害等) | 24 |
| 第 56 条 (不可抗力による解除) | 24 |
| 第 57 条 (法令変更) | 25 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 第 58 条 (法令変更による追加費用) | 25 |
| 第 59 条 (法令変更による協議解除) | 25 |
| 第 9 章 事業期間及び契約の終了 | |
| 第 60 条 (事業期間) | 26 |
| 第 61 条 (市による任意解除) | 26 |
| 第 62 条 (市による契約解除) | 26 |
| 第 63 条 (事業者グループによる契約解除) | 29 |
| 第 64 条 (契約解除に際しての措置) | 29 |
| 第 65 条 (契約解除に伴う損害賠償) | 30 |
| 第 66 条 (終了手続きの費用負担) | 30 |
| 第 10 章 契約保証金等 | |
| 第 67 条 (契約保証金等) | 30 |
| 第 11 章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き | |
| 第 68 条 (モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続) | 31 |
| 第 12 章 雑則 | |
| 愛 69 条 (市内企業への発注に関する誓約書における違約金) | 31 |
| 第 70 条 (公租公課の負担) | 32 |
| 第 71 条 (協議) | 32 |
| 第 72 条 (特許権等の使用) | 32 |
| 第 73 条 (契約上の地位の譲渡) | 32 |
| 第 74 条 (延滞利息) | 32 |
| 第 75 条 (秘密保持) | 33 |
| 第 76 条 (個人情報情報の取扱) | 33 |
| 第 77 条 (請求、通知等の様式その他) | 33 |
| 第 78 条 (準拠法) | 33 |
| 第 79 条 (解釈及び適用) | 33 |
| 第 80 条 (管轄裁判所) | 33 |
| 第 81 条 (定めのない事項) | 34 |
| 別紙 1 提案書 | 35 |
| 別紙 2 事業者グループが実施する事業範囲 | 38 |
| 別紙 3 建替事業用地 | 40 |
| 別紙 4 (新) 東大阪市営上小阪東住宅等の附帯施設 | 41 |
| 別紙 5 事業日程 | 42 |
| 別紙 6 物価変動率による調整 | 43 |
| 別紙 7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書 | 44 |

| | | |
|-------|------------------------------------|----|
| 別紙 8 | 事業者グループが実施設計完了時に市に対し提出する設計図書 | 45 |
| 別紙 9 | 付保すべき保険の内容 | 46 |
| 別紙 10 | 完成図書..... | 47 |
| 別紙 11 | 個人情報取扱特記事項..... | 48 |
| 別紙 12 | モニタリング方法..... | 49 |

前文

東大阪市（以下、「市」という。）では、老朽化し、耐震基準を満たしていない上小阪東住宅の建替が急務となっていることから、旧府営住宅跡地である東大阪市新上小阪 353 番 3, 4, 5 の用地（以下「建替事業用地」という。）を大阪府より購入し、建替事業用地として確保している。

東大阪市営上小阪東住宅建替事業（以下「本事業」という。）は、建替事業用地に現存する旧大阪府営住宅（附帯施設を含む）（以下「旧府営住宅」という。）を解体及び撤去し、新たに 230 戸の市営住宅と附帯施設並びに関連する公共施設等の整備を行うとともに、現在の東大阪市営上小阪東住宅（以下「(現) 東大阪市営上小阪東住宅」という。）入居者の入居者移転支援を行うことを目的とする。

市は、本事業の実施にあたり、「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、旧府営住宅の解体・撤去、建替事業用地に新たに建設される東大阪市営上小阪東住宅（以下「(新) 東大阪市営上小阪東住宅」という。）の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援からなる事業を●●●●●、●●●●●及び●●●●●（以下、「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。

市は、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、市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。

市と事業者グループは、本契約（第 1 条で定義。）とともに、入札説明書等（第 1 条で定義。）、入札書（第 1 条で定義。）及び提案書（第 1 条で定義。）に定める事項が適用されることを確認する。

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

第 1 章 用語の定義

(定義)

第 1 条 本契約において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

| | |
|--------------------|--|
| 関連する公共施設 | 事業で整備する拡幅道路及び公園をいう。 |
| 基本協定書 | 本事業の実施について、市と事業者グループとの間で締結する東大阪市営上小阪東住宅建替事業 基本協定書（その後の変更を含む。）をいう。 |
| 旧府営住宅 | 前文において定義される意味を有する。 |
| 協力企業 | 構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。 |
| 建設企業 | (新)東大阪市営上小阪東住宅等を建設する企業である●●●●をいう。 |
| (現)東大阪市営上小阪東住宅 | 前文において定義される意味を有する。 |
| 工事監理企業 | (新)東大阪市営上小阪東住宅等の建設工事を監理する企業である●●●●をいう。 |
| 構成企業 | 事業者グループを構成する各企業をいう。 |
| 市 | 前文において定義される意味を有する。 |
| 事業者 | 本事業を実施する民間事業者をいう。 |
| 事業者グループ | 前文において定義される意味を有する。 |
| 実施方針 | 本事業に関し平成 27 年 12 月 4 日に公表された「東大阪市営上小阪東住宅建替事業 実施方針」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。 |
| 実施方針等 | 実施方針、要求水準書及び添付書類等をいう。 |
| 実施方針等質問回答 | 実施方針等に関する質問に対する市の回答書をいう。 |
| (新)東大阪市営上小阪東住宅 | 前文において定義される意味を有する。 |
| (新)東大阪市営上小阪東住宅等 | 建替事業用地に整備する 230 戸の市営住宅及び附帯施設を総称していう。 |
| (新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務 | 第 4 条第 2 項第 2 号に定める業務をいう。 |
| (新)東大阪市営上小阪東住宅整備費 | (新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務に要する費用をいう。 |
| 設計企業 | (新)東大阪市営上小阪東住宅等を設計する企業である●●●●をいう。 |
| 設計図書 | 要求水準書に基づく事業者グループが作成した別紙 7 及び別紙 8 の設計図書及び(新)東大阪市営上小阪東住宅についてのその他の設計に関する図書（本契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）をいう。 |
| 代表企業 | 事業者グループを代表する企業である●●●●をいう。 |
| 建替事業用地 | 前文において定義される意味を有する。 |
| 提案書 | 入札説明書等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者グループが市へ提出した一切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市に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたヒアリングをいう。 |
| 入居者移転支援業務 | 第 4 条第 2 項第 3 号に定める業務をいう。 |
| 入居者移転支援業務企業 | 入居者移転支援業務を行う企業である●●●●をいう。 |

| | |
|------------|--|
| 入居者移転支援費 | 入居者移転支援業務に要する費用をいう。 |
| 入札書 | 入札説明書等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者グループが市へ提出した入札書類をいう。 |
| 入札説明書 | 本事業に関し平成 28 年 3 月 14 日に公表された「東大阪市営上小阪東住宅建替事業 入札説明書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。 |
| 入札説明書等 | 入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等入札に係る資料をいう。 |
| 入札説明書等質問回答 | 入札説明書等に関する質問に対する市の回答書をいう。 |
| 不可抗力 | 暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込まれる範囲外のもの（本事業関連書類で水準が定められている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、市又は事業者グループのいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。 |
| 附帯施設 | 建替事業用地に整備する集会施設、駐車場、駐輪場、ごみ置場等の附帯する施設をいう。 |
| 法令等 | 法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称する。 |
| 本契約 | 本事業の実施について、市と事業者グループとの間で締結する東大阪市営上小阪東住宅建替事業 特定事業契約書（その後の変更を含む。）をいう。 |
| 本事業 | 前文において定義される意味を有する。 |
| 本事業関連書類 | 入札説明書等、入札説明書等質問回答、実施方針等、実施方針等質問回答、基本協定書、提案書及び設計図書を総称していう。 |
| 要求水準書 | 本事業に関し平成 28 年 3 月 14 日に公表された「東大阪市営上小阪東住宅建替事業 要求水準書<<市営住宅整備業務編>>」及び「東大阪市営上小阪東住宅建替事業 要求水準書<<入居者移転支援業務編>>」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。 |
| P F I 法 | 「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」をいう。 |
| 暴力団等 | 暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。 |

第2章 総則

(目的)

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

(事業遂行の指針)

第3条 事業者グループは、本事業を、本契約、入札説明書等及び本事業関連書類に従って遂行しなければならない。

- 2 各構成企業は、本契約で規定する事業者グループ又はその構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 3 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について市に書面により提出した上で説明し、市の書面による承諾を得ることを要する。
- 4 事業者グループは、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として追加することができる。この場合は、事業者グループは、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市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「構成企業及び協力企業の共通要件」の各号のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い又は受託することがないようにしなければならず、万一かかる第三者が請け負い又は受託している事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、市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、その契約金額が金500万円以上となる場合には、その契約時において当該第三者から、市の定める様式による、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、速やかに市に提出しなければならない。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で、当該契約金額が金500万円以上となる場合には、その第三者からも市の定める様式による、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させ、事業者グループに提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに市に提出しなければならないものとし、当該第三者が本事業に関し更に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し、その後の物品等の購入及び役務の提供についても同様とする。
- 7 市は、前項の規定による書類提出等により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（東大阪市個人情報保護条例（平成11年東大阪市条例第2号）第2条第3号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
 - 8 事業者グループは、担当業務を第三者（事業者グループの役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告しなければならない。
 - 9 事業者グループは、担当業務を第三者に行わせた場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
 - 10 事業者グループは、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成員又は協力企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
 - 11 市は、事業者グループ、構成員又は協力企業が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、事業者グループに対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成員及び協力企業並びに第三者をして締結させないよう、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除し、若しくは構成員及び協力企業並びに第三者をして解除させるよう、求めることができる。
 - 12 事業者グループは、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。
 - 13 市は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（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（新）東大阪市営上小阪東住宅整備業務、入居者移転支援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、下記の各号に掲げるとおりとする。

（1）事業者グループは、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出すること。

（2）事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙5記載の事業日程、第25条（施工工程表等）に定める施工工程表等に従い、かつ、

第 16 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、建替事業用地に（新）東大阪市
営上小阪東住宅を建設し、第 33 条（市による完成確認書の交付）に定める市による完成
確認書の交付後、（新）東大阪市営上小阪東住宅の所有権を市に移転し、引き渡すもの
とする。

- （3）事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、提案書、
別紙 5 記載の事業日程及び第 39 条（業務計画書）に定める業務計画書に従い、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。

（事業者グループの事業計画及び資金計画）

第 6 条 事業者グループは、本契約締結後速やかに、入札手続きにおいて提出した提案書に基づ
き、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書
を作成し、市に提出して市の承認を得るものとする。

- 2 市は、事業者グループに対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を
求めることができ、さらに本契約、入札説明書等又は提案書と矛盾する場合は書面により変
更を求めることができる。事業者グループは、市のこれらの要求に速やかに応じなければなら
ない。
- 3 第 1 項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、市と事業者グループが合
意したときに限り、その内容を変更することができる。
- 4 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて事業者グループの
負担とし、かつ、その費用にあてるために必要な資金の調達事業者グループの責任におい
て行うものとする。
- 5 市が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事
業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

（コスト管理計画書）

第 7 条 事業者グループは、基本設計の着手前、基本設計完了時、実施設計完了時（建設工事着
工前）の各段階において、建設工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時においては 3 か月
前までに業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出して市の承認を得るもの
とする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細
については事前に市と協議の上、作成するものとするが、実施設計完了時（建設工事着工前）
のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者グループは、これに基づきコス
トの適正な管理を行う。

- 2 事業者グループは、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一
覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成して市に提出し、変動部
分の扱い及び対応について市と協議の上、コスト管理計画書の変更について市の承認を得る
ことを要するものとする。

- 3 市がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可及び届出)

第8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において取得する。本契約上の義務を履行するために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、市が取得すべき許認可、市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、市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 市は、事業者グループからの要請がある場合は、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市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、市からの要請がある場合は、市による許認可の取得、届出に必要な資料の作成及び提出その他市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9条 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、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は、市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、市に提出して、その確認を受けなければならない。

- 2 事業者グループは、前項に定める調査等を実施した結果、市の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、市及び事業者グループは、その対応について協議するものとする。
- 3 建替事業用地の事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で市が負担する。事業者グループは、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、事業者グループが必要な調査等を行わず、又は事業者グループが行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、当該地中障害物、土壌汚染等が発見することができなかった場合において、当該地中障害物、土壌汚染等に起因して発生する費用は事業者グループが負担する。
- 4 市は、市が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した各種調査の実施又は結果に誤り(ただし、市が本事業に関連して開示した資料及び情報から、事業者グループにおいて入札時までには誤りであると知り得るものを除く。)があった場合は、当該誤りに起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。
- 5 市は、本件土地について、事前に予期することができない地中障害物、土壌汚染等及び埋蔵文化財に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。事業者グループは、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければなら

ない。ただし、入札説明書等にその結果を添付した調査又はその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、事業者グループは、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害（再調査費の負担を含む。）を負担するものとする。

- 6 事業者グループは、市が実施し、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は、その内容を市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、その見直し内容等について市と協議する。
- 7 市は、前項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りに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。ただし、事業者グループが必要な調査等（第3項に定める。以下本項において同じ。）を行わず又は事業者グループが行った調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める測量、調査等の実施方法又は結果の誤りを発見することができなかつた場合において、当該誤りに起因して発生する費用は事業者グループが負担する。
- 8 市は、必要と認めた場合には随時、事業者グループから本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができ、事業者グループはかかる要請に速やかに応じる。

（調査の第三者への委託）

- 第10条 事業者グループは、前条の調査に着手する21日前までに、市に対してその旨の書面を提出し、かつ、市の確認を得た場合には、当該調査の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 2 前項に基づく、第三者の使用は、すべて事業者グループの責任及び費用において行うものとし、第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者グループの責めに帰すべき事由とみなす。

（国費及び交付金等申請補助業務）

- 第11条 事業者グループは、市が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の毎年度、市が指定する期日までに、出来高明細書を作成して市に提出し、市による出来高検査に応じる。また、事業期間内において市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

（建設に伴う近隣対策）

- 第12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、周辺住民に対して提案書の内容及び建設工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得よう努めなければならない。市は、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、風害、事故、排水、塵埃及び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、市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市に協議を申し入れた場合は、市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、市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、(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成の遅延が見込まれる場合において、事業者グループが別紙5記載の事業日程の変更を請求した場合には、市及び事業者グループは協議を行い、同協議の結果、事業日程を変更する必要が認められる場合は、市は速やかに、別紙5記載の事業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、(新)東大阪市営上小阪東住宅を整備すること自体又は市が入札説明書等において事業者グループに提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、事業者グループに生じた費用及び損害は、市が合理的な範囲で当該費用を負担する。

第3章 建替事業用地の貸与

(建替事業用地等の貸与)

第13条 市は、事業者グループに対して、建替事業用地を無償で貸付けるものとする。

(使用の目的)

第14条 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務を実施する目的以外で建替事業用地を使用してはならない。

- 2 事業者グループは、建替事業用地が市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。
- 3 事業者グループは、建替事業用地の貸与期間中、建替事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない。

(貸与期間)

第15条 建替事業用地の貸与期間は、平成●年●月●日から(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日（別紙5に「(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。）までとする。

第4章 (新)東大阪市営上小阪東住宅の設計

(設計)

- 第16条 (新)東大阪市営上小阪東住宅の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合は、事業者グループが設計企業の代表として選定した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、入札説明書等及び提案書に従い、自己の費用と責任において、(新)東大阪市営上小阪東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、(新)東大阪市営上小阪東住宅の基本設計及び実施設計に関する一切の責任を負担する。
 - 3 事業者グループは、本契約締結後速やかに、業務の概要、業務項目、業務の実施方針、設計工程表、実施体制等を記載した業務計画書を提出し、市の承認を得る。業務計画書の提出後に修正が必要になった場合は、事業者グループは、市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の業務計画書を市に提出するものとする。
 - 4 事業者グループは、業務計画書提出し、市の承諾を得た後、速やかに(新)東大阪市営上小阪東住宅の基本設計を開始し、設計着手前に提出して市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、定期的に市との打ち合わせや進捗状況の確認を行うとともに、設計工程表に定める期日に別紙7記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容を遅延なく確認し、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市が確認した段階で完了するものとし、市による当該変更通知は、第19条（設計条件の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、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。
 - 5 事業者グループは、前項による市の確認後速やかに、(新)東大阪市営上小阪東住宅の実実施設計を開始し、設計工程表に従い市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記載の図書を市に提出する。市は、提出された図書について、その内容を遅延なく確認し、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、市による当該変更通知は、第19条（設計条件の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、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。
 - 6 事業者グループは、基本設計において、周辺環境に及ぼす影響を検証するため、日影シミュレーション及び風害シミュレーションを行い、その検討図面を添えて市に検討結果の報告を行うものとする。
 - 7 事業者グループは、法令等を遵守の上、本事業関連書類に記載された内容及び水準に従い、かつ、建築工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、電気設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）、機械設備工事標準仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）等を参照して、市と協議の上、自らの責任と費用負担に

において(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計を行う。事業者グループは、設計に関する一切の責任(設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。)を負担する。

- 8 市は、設計図書を事業者グループから受領し、それを確認したことを理由として、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 9 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計の進捗状況に関して、定期的に市と打ち合わせるものとする。

(第三者の使用)

第17条 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、事前に市に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

- 2 事業者グループは、前項の者が(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ又は委託する場合にも、前項に準じて市の確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計に関し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に請け負わせ又は委託する場合にも、本項の規定を適用する。
- 3 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。

(市による説明要求)

第18条 市は、(新)東大阪市営上小阪東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。

- 2 市は、第16条第4項の図書が要求水準書若しくは提案書に反し又は第16条第5項の図書が要求水準書若しくは基本設計に反すると判断する場合は、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、市の確認を受けなければならない。
- 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、同意見陳述に客観的に合理性が認められる場合は、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 4 市は、第16条第4項及び第5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1項の報告を受けたこと並びに第16条第1項及び本条第2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。
- 5 市は、提出された設計図書が本事業関連書類に従っていない、又は提出された設計図書では本事業関連書類において要求される仕様を満たさないと市が客観的に判断する場合には、事業者グループの負担において修正することを請求することができる。

- 6 事業者グループは、市からの前項に基づく請求により、又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について市に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計条件の変更)

- 第19条 事業者グループは、市の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した(新)東大阪市営上小阪東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 市は、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。なお、事業者グループは、設計条件の変更について、市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は、変更された設計条件に従い(新)東大阪市営上小阪東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、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第50条(本事業に係る対価の支払い)記載の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第50条(本事業に係る対価の支払い)記載の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費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55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58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20条 市が必要と認める場合は、(新)東大阪市営上小阪東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市に通知しなければならない。ただし、市は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を事業者グループに対して求めることはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、市が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、事業者グループは、その可否及び費用負担について市との協議に応じるものとする。
 - 3 市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、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第50条(本事業に係る対価の支払い)記載の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第50条(本事業に係る対価の支払い)記載の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費から減額するものとする。ただし、市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又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、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、(新)東大阪市営上小阪東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市へ報告を行い、その承諾を得て(新)東大阪市営上小阪

東住宅の設計変更を行う場合において、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 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の法令制度の改正により、（新）東大阪市営上小阪東住宅の設計変更が必要となった場合、事業者グループは、市に対し設計変更の承諾を求めることができる。

第 5 章 （新）東大阪市営上小阪東住宅の建設

（旧府営住宅の解体・撤去）

第 2 1 条 旧府営住宅の解体・撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、旧府営住宅の解体・撤去に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、事業者グループが建設企業の代表として選定した 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、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、（新）東大阪市営上小阪東住宅の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。
- 3 事業者グループは、自己の費用と責任において、別紙 5 記載の事業日程に従い旧府営住宅の解体・撤去を完了させ、第 22 条（着工時の現況調査）に定める完了報告書を提出するものとする。
- 4 事業者グループは、自己の費用と責任において、旧府営住宅に存する外構の草木、残置物等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。
- 5 事業者グループは、旧府営住宅の解体・撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他適用される法令を遵守するものとする。
- 6 事業者グループは、（新）東大阪市営上小阪東住宅の解体・撤去にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、本体工事に着手する 21 日前までに市に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、（新）東大阪市営上小阪東住宅の解体・撤去の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

（着工時の現況調査）

第 2 2 条 事業者グループは前条の規定に従い、旧府営住宅を解体・撤去し、（新）東大阪市営上小阪東住宅の建設工事に着手できるようにした時点で、建替事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。

（旧府営住宅の瑕疵）

第 2 3 条 アスベスト以外の物質で旧府営住宅に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在すること並びに旧府営住宅の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により旧府営住宅解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合に

ついて、市は、市の承諾した方法による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市に請求するものとする。

- 2 前項以外に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、あらかじめ市の承諾を得た方法に従った措置がなされた限り、市は、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市に請求するものとする。

(建設)

第24条 (新)東大阪市営上小阪東住宅の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、(新)東大阪市営上小阪東住宅の建設に関する市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は、事業者グループが建設企業の代表として選定した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、提案書、別紙5記載の事業日程、第25条(施工工程表等)に定める施工工程表等並びに第16条(設計)に規定する基本設計及び実施設計、かつ、本件事業関連書類に記載された内容及び業務要求水準に従い、かつ、建築工事標準仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版)、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版)、電気設備工事標準仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版)、機械設備工事標準仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版)等を参照にして(新)東大阪市営上小阪東住宅の建設工事を行う。
- 3 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅を別紙5記載の事業日程に従い完成し、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日に市に(新)東大阪市営上小阪東住宅を引渡すものとする。
- 4 施工方法等(新)東大阪市営上小阪東住宅を完成するために必要な一切の方法については、事業者グループが自己の責任において定めるものとする。

(施工工程表等)

第25条 事業者は、(新)東大阪市営上小阪東住宅に関し性能確保の方法を明記した施工工程表を全体スケジュール表に記載された日程に従って本件工事着工前に市に提出する。

- 2 事業者グループは、別途市との間の協議により定める期限までに月間及び週間工程表を作成し、市に提出するものとする。月間及び週間工程表の提出後に修正が必要となった場合は、事業者グループは、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間及び週間工程表を市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、月間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26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、本体工事に着

手する 21 日前までに市に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 事業者グループは、前項の者が本件工事にあってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて市の確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に本件工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、本件工事に關し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に請け負わせる場合にも、本項の規定を適用する。
- 3 前 2 項に記載の第三者への請負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。

(工事監理者等)

第 27 条 (新) 東大阪市営上小阪東住宅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、市は当該工事監理に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及び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は、事業者グループが工事監理企業の代表として選定した 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、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、(新) 東大阪市営上小阪東住宅の設計図書及び本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。
- 3 事業者グループは、自己の責任及び費用負担で、入札説明書等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、入札説明書等に定める要件を満たす建設業務に係る監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を専任で配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
- 4 事業者グループは、本件工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、市に提出し、市と協議を行う。本件工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を市に提出し、市と協議する。
- 5 事業者グループは、工事監理者から市への毎月の定期的報告を行わせ、市が必要と認めた場合には、随時工事監理者に対し事前説明及び事後報告を行わせ、又は事業者グループに対して工事監理者をして事前説明及び事後報告を行わせるものとする。
- 6 事業者グループは、工事監理者をして工事月報及び監理報告書を毎月作成させ、当該月の翌月 10 日までに市に提出し、確認報告を行わせなければならない。
- 7 事業者グループは、(新) 東大阪市営上小阪東住宅の監理にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、本体工事に着手する 21 日前までに市に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に対して、(新) 東大阪市営上小阪東住宅の監理の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

(保険)

第 28 条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 9 に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、市の確認を得るもの

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市に提出しなければならない。

(市による説明要求及び立会い)

第29条 市は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、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。

- 2 市は、本件工事が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書に従い行われていることを確認するため、(新)東大阪市営上小阪東住宅の建設状況その他市が必要とする事項について、随時、事業者グループ又はその請負人に対して質問をし、その説明を求めることができるものとする。なお、事業者グループは、市からかかる質問を受領した後、14日以内に市に回答を行わなければならない。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市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、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 事業者グループは、工事期間中に事業者グループが行う(新)東大阪市営上小阪東住宅の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
- 7 市は、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。
- 8 市は、必要に応じて施工部分を最小限破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧費用は、事業者グループの負担とする。
- 9 前項に規定する報告、中間確認、説明、立ち会い、又は破壊検査の結果、建設状況が(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計図書及び本事業関連書類の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は、事業者グループに対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

(中間確認)

第30条 (新)東大阪市営上小阪東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、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

- 2 市は、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、建設状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市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、市は是正要求を撤回又は変更する。

(事業者グループによる完成検査)

第31条 事業者グループは、自己の責任及び費用において、(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成検査及び(新)東大阪市営上小阪東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、(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の7日前に市に対して書面で通知しなければならない。

- 2 市は、事業者グループが前項の規定に従い行う完成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、市は、必要と認める場合は、事業者グループに事業者グループの費用で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、市は、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、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成検査等の実施後速やかに、市に対して完成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、建設性能評価、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて完成届を提出し、市に報告しなければならない。

(市による完成確認)

第32条 市は、事業者グループから第31条第3項に定める報告を受けた場合は、14日以内に完成確認を工事監理者及び各事業者等の立会いのもと実施しなければならない。

- 2 完成確認の結果、(新)東大阪市営上小阪東住宅の状況が市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市は、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、市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、市は是正要求を撤回する。
- 4 市は、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、再完成確認を実施するものとする。当該再完成確認の結果、(新)東大阪市営上小阪東住宅の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び第3項の定めるところに準じるものとする。
- 5 機器等の試運転等は、市による(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成確認前に事業者グループが自らの責任及び費用において実施し、その報告書を市に提出するものとする。なお、市は試運転に立合うことができる。
- 6 事業者グループは、機器、備品等の取扱いに関する市への説明を試運転とは別に実施する。

(市による完成確認書の交付)

第33条 市が第32条第1項に定める(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成確認又は第32条第4項に定める再完成確認を実施し、第32条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は第32条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、事業者グループが別紙10に記載する完成図書を市に対して提出した場合は、市は、完成図書受領後14日以内に、事業者グループに対して(新)東大阪市営上小阪東住宅の完成確認書を交付する。

2 市は、前項の完成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34条 市が事業者グループに対して本件工事の期間の変更を請求した場合は、市と事業者グループは協議により当該変更の可否を定めるものとする。

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

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

(工事の中止)

第35条 市は、必要があると認める場合は、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 市は、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は、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。

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

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第36条 市は、市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にもなって市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を第50条(本事業に係る対価の支払い)記載の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費とは別に負担しなければならない。

2 事業者グループは、事業者グループの責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にもなって市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又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にもなって市又は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55条(不可抗力による損害等)によるものとする。

4 法令変更事由により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は

工事期間変更にもなって市又は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 58 条（法令変更による追加費用）によるものとする。

（本件工事中に事業者グループが第三者に与えた損害）

第 37 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は、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市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 38 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業務企業が担当し、業務に関する市の事業者グループへの通知、文書の交付及びその他の連絡は、入居者移転支援業務企業（入居者移転支援業務企業が複数ある場合は、事業者グループが入居者移転支援業務企業の代表として選定した 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、提案書、別紙 5 記載の事業日程及び第 39 条（業務計画書）に定める業務計画書に従って業務を行う。
- 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、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は、事業者グループがこれを賠償し、市に一切の負担をかけないものとする。
- 5 入居者移転支援業務に要する費用は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者グループが負担するものとし、市は第 50 条（本事業に係る対価の支払い）に定める入居者移転支援費以外、事業者グループに何らの金員も支払わないものとする。
- 6 市は、事業者グループに対して、（現）上小阪東住宅の集会施設又は空き住戸を無償で貸付けるものとする（（現）上小阪東住宅の集会施設及び空き住戸の貸与期間は、平成●年●月●日から、平成 31 年 12 月末日までとするが、第 45 条第 1 項に基づき移転期間が延長された場合には、別紙 5 記載の移転期間の最終期限である平成 32 年 3 月末日までとする）。なお、（現）上小阪東住宅の集会施設又は空き住戸の利用費（光熱水費等）については事業者の負担とする。）。ただし、事業者グループは、入居者移転支援業務に係る移転支援事務所として使用する目的以外で（現）上小阪東住宅の集会施設又は空き住戸を使用してはならず、（現）上小阪東住宅の集会施設及び空き住戸が市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。

(業務計画書)

第39条 事業者グループは、別紙5に定める入居者移転支援業務の業務着手前までにモデルルームの設置などを含む業務計画書、要求水準等確認計画書、要求水準等適合チェックリスト及びコスト管理計画書を提出する。これらの書類の提出後に修正が必要になった場合は、事業者グループは、市と協議し、市の承認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の各書類を市に提出するものとする。

(第三者の使用)

第40条 事業者グループは、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は請け負わせる場合は、本件業務に着手する21日前までに市に届け出を行い、確認を得なければならない。該第三者と締結した契約書等を添付して、市に届け出なければならない。ただし、事業者グループは、第三者に入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 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し又は請け負わせる場合にも、前項に準じて市の確認を得なければならない。ただし、事業者グループは、当該第三者に入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負わせてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、入居者移転支援業務に関し、前項又は本項に基づき市に届け出られていない別の第三者に委託する場合にも、本項の規定を適用する。
- 3 前2項に記載の第三者への委託又は請負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。

(市による説明要求)

第41条 市は、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 市は、移転支援業務が、本契約、入札説明書等、提案書及び第39条(業務計画書)に定められた業務計画書に従い実施されていることを確認するため、市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、提案書及び第39条(業務計画書)に定められた業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合は、市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、市は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 市は、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42条 事業者グループは、要求水準書に定める業務報告を行う。

- 2 別紙5記載の移転終了期限までに終了しない可能性がある移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、市に報告する。

(市による入居者決定業務)

第43条 事業者グループは、抽選会終了後、直ちに、市に抽選会の結果を報告しなければならない。

- 2 市は、抽選会の結果報告後、速やかに入居者決定を行い、市営住宅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。

(移転者対応)

第44条 事業者グループは、自らの責任及び費用において、誠意をもって移転者対応を行い、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移転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は、合理的な範囲で市が当該追加費用又は損害を負担するものとする。

(移転期間の変更)

第45条 事業者グループは、要求水準書に従い、平成31年12月末日までに入居者移転支援業務を完了させるべく最大限努力するが、同日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合には、別紙5記載の移転期間の最終期限である平成32年3月末日までに完了させるべく最大限努力するものとする。

- 2 事業者グループが前項及び要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転者の事由又は市の事由により、別紙5記載の移転期間の最終期限である平成32年3月末日までに入居者移転支援業務が完了しなかった場合は、事業者グループは当該未完了部分について入居者移転支援業務の履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの入居者移転支援費は減額されないものとする。
- 3 前項において、その後の対応及び追加費用又は損害について、事業者グループは市と協議を行う。
- 4 事業者グループが不可抗力、法令変更事由等、事業者グループの責めに帰すことのできない事由（移転者の事由又は市の事由による場合を除く。）により移転期間を遵守できないと判断した場合は、速やかに市に報告し、市と事業者グループは移転期間の変更について協議する。
- 5 前項において、市と事業者グループの間において協議が調わない場合は、市が合理的な移転期間を定めるものとし、事業者グループはこれに従わなければならない。
- 6 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移転期間を変更した場合は、移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。事業者グループは当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担し、市に生じた損害（移転期間の変更により、市が予

定していなかった資金調達を行わなければならなくなったことに伴う費用等を含む。)を賠償しなければならない。

(移転期間の変更による費用等の負担)

第46条 第45条第4項に基づき不可抗力により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う市又は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55条(不可抗力による損害等)によるものとする。

2 第45条第4項に基づき法令変更事由により移転期間を変更した場合は、当該期間の変更に伴う市又は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58条(法令変更による追加費用)によるものとする。

(入居者移転支援業務の中止)

第47条 市は、必要があると認める場合は、その理由を事業者グループに通知した上で、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 市は、前項に従い転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、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、自ら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において、中止の原因となる事由が止んだときは、入居者移転支援業務の再開を行うように市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48条 市は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が事業者グループの責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、事業者グループが入居者移転支援業務の再開に備え、労働者等を保持するための費用、その他入居者移転支援業務の一時中止に伴う費用増加を必要とした場合は、その合理的費用を負担する。

第7章 (新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第49条 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日までに、市から完成確認書の交付を受けた上、市に対し、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権を移転し、引渡すものとする。

(本事業に係る対価の支払い)

第50条 市は、本事業に係る対価は、次の合計額とする。

(1) (新)東大阪市営上小阪東住宅整備費

金●円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●円を含む。)

【具体的金額は、事業者提案により決定】

(2) 入居者移転支援費

金●円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●円を含む。）

【具体的金額は、事業者提案により決定】

- 2 市は前項第1号の(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費のうち、第51条(部分払い)により部分払いをした費用を除いた部分を事業者グループから市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、当該支払い額のうち、第51条(部分払い)による部分払いをした際の支払い留保分は、各支払い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記載の物価変動率で調整して、その余の部分は、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日を基準とした物価変動率で調整するものとする。
- 3 市は第1項第2号に定める入居者移転支援費を(現)東大阪市営上小阪東住宅の閉鎖に関する市の確認の完了後、事業者グループから市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。
- 4 (新)東大阪市営上小阪東住宅整備費及び入居者移転支援費の支払いにあたり、物価変動率の調整等により、市の支払い額に変動が生じる可能性がある場合は、完成確認及び入居者移転支援業務の終了予定日の4か月前までに市と事業者グループの間で支払い時期等について協議を行うものとする。
- 5 第2項及び第3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。

(部分払い)

- 第51条 事業者グループは、事業の完了前に、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。ただし、この請求は、平成28年度末と平成29年度末と平成30年度末に限る。
- 2 部分払いの額は、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費のうち、請求する年度末において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額（部分払い後の残額は支払い留保分とする。）で、別紙6記載の物価変動率で調整した額とする。
 - 3 事業者グループは、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を市に請求しなければならない。
 - 4 市は、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、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、市は、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。
 - 5 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。
 - 6 事業者グループは、第4項の規定による市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、市は、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 (新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の部分払いにあたり、物価変動率の調整等により、市の支払い額に変動が生じる可能性がある場合は、工事出来形部分の確認終了より4か月前までに市と事業者グループの間で支払い時期等について協議を行うものとする。
- 8 第6項の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、第1項中(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費とあるのは(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費から既に部分払の対象となった(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費を控除した額とする。

(遅延違約金)

- 第52条 (新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡しが、市の事由又は入居者の事由により(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、市は、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50条(本事業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 (新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡しが、事業者グループの事由により(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合は、事業者グループは市に対して、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費について遅延日数に応じて東大阪市財務規則第127条に定める割合(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違約金及び市に生じた損害が約定遅延違約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(新)東大阪市営上小阪東住宅の市への所有権移転・引渡しが(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い市又は事業者グループが負担した増加費用又は被った損害については、事業者グループは(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の1%を負担し、市はその余を負担する。

(瑕疵担保責任)

- 第53条 市は、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日から5年以内(ただし、枯木の瑕疵については、1年以内)に(新)東大阪市営上小阪東住宅に瑕疵が発見された場合は、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、(新)東大阪市営上小阪東住宅の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

第8章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第54条 市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は、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 前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市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55条 市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は、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計、本件工事、入居者移転支援業務、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日及び本事業に係る対価等の必要事項について、本契約の変更を行う。

- 2 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務に関し、市、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者グループは、損害等のうち、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力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(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の1%を超える部分は市の負担部分から控除する。
- 3 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、市、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な損害等については、事業者グループは、損害等のうち、入居者移転支援費の1%に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力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入居者移転支援費の1%を超える部分は市の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

第56条 本契約の締結後、不可抗力により(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務又は入居者移転支援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は、市は、事業者グループと協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者グループに対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。ただし、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備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。

- 2 前項により本契約が解除される場合は、移転支援業務について、市は、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、市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、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務で第49条(所有権移転・引渡し)による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、事業者グループがすでに履行した(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務に相当する対価(建設中の(新)東大阪市営上小阪東住宅の出来形に相当する分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分)を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合は、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については第65条(契約解除に伴う損害賠償)の定めによるものとする。ただし、事業者グループが不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し又は受領する場合には、市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。

(法令変更)

第57条 市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は、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 前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市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58条 市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は、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計、本件工事、入居者移転支援業務、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し日、本事業に係る対価等について、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(新)東大阪市営上小阪東住宅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、市が合理的な追加費用を負担しなければならない。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59条 本契約の締結後に行われた法令変更により、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務又は入居者移転支援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は、市は、事業者グループと協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者グル

ープに対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。ただし、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備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。

- 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56条（不可抗力による解除）第2項及び第3項を準用する。

第9章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第60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、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、(新)東大阪市営上小阪東住宅への移転が終了し、竣工2年後に実施される2年点検が完了するまでとする。

(市による任意解除)

第61条 市は、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一部又は全部を解除することができる。

(市による契約解除)

第62条 市は、事業者グループ又はその構成企業が次に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、(新)東大阪市営上小阪東住宅整備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65条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、(新)東大阪市営上小阪東住宅の所有権移転・引渡し予定日より3か月以内に(新)東大阪市営上小阪東住宅が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、(新)東大阪市営上小阪東住宅の工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
- (4) その他、入札説明書に規定する「入札参加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 市は、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、(新)東大阪市営上小阪東住宅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65条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以

- 上の期間を設けて催告を行っても、当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 市の承諾なく、建替事業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建替事業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 市は、本事業を落札した事業者グループの構成企業が、本契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。ただし、(新)東大阪市営上小阪東住宅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65条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。
- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項(同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。)、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項(同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を受けたとき。
- (4) 刑法(明治40年法律第45号)第96条の3若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項(ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。)の規定による罪の容疑により刑事訴訟法(昭和23年法律第131号)第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき(乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。)
- (5) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。
- 4 市は、事業者グループの構成企業が、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、本件契約を解除することができる。ただし、(新)東大阪市営上小阪東住宅業務について当該業務の全部が終了している場合は、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65条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される)。
- (1) 役員等(事業者グループの役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下本条において同じ。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (2) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第二号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

- (4) 役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- (5) 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた(新)東大阪市営上小阪東住宅の設計図書及び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これについて事業者グループは、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、事業者グループないしは事業者グループの構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、事業者グループは当該企業から、市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 市は、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恐れが生じた場合は、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。なお、本条の解除原因が生じていない事業者グループの構成企業からかかる協議の求めがあった場合は、市は30日を上限として当該協議に応じるものとし、当該期間において市は本契約を解除しないものとするが、当該期間における履行遅滞等の責任について事業者グループはその責任を免れるものではなく、第3条第2項に基づき各構成企業は連帯してその責めを負う。
- 7 市は、前項に定める合理的な措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業(ただし、代表企業を除く。)に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者グループの構成企業として追加することを求めることができる。事業者グループは、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。
- 8 本条により市が(新)東大阪市営上小阪東住宅に係る部分に関する契約を解除した場合は、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、市は遡及的に(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援費についてはこの限りではない。
- 9 本条により(新)東大阪市営上小阪東住宅整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合は、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、速やかに建替事業用地を市による引渡し時の原状に回復(旧府営住宅が解体・撤去されている場合は、旧府営住宅の原状回復は除く。)して市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市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して(1年を365日として日割り計算)

直ちに市に返還するものとする。

- 1 0 前項にかかわらず、市が解除後、建設中の(新)東大阪市営上小阪東住宅の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 1 1 前項の市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、市に引き渡すものとする。
- 1 2 前項において、市は、その出来形に相当する金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市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、市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。
- 1 3 前項において、事業者グループは、市に対し、別紙10に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、市は、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。
- 1 4 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合は、建替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26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市の指示に従わなければならない。
- 1 5 前項において、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いて市の指示に従わないときは、市は、事業者グループに代わって当該物件を処分し、建替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。事業者グループは、市の処置について異議を申し立てることができない。また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

(事業者グループによる契約解除)

第63条 事業者グループは、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市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は、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。

(契約解除に際しての措置)

第64条 第61条(市による任意解除)又は第63条(事業者グループによる契約解除)の規定に基づき契約が解除された場合は、市は、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、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者グループは市に対して第65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は、建設中の(新)東大阪市営上小阪東住宅の出来形の所有権は市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は、事業者グループは、市に対し、別紙10に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、市は、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 61 条（市による任意解除）又は第 63 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は、建替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 26 条（第三者の使用）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

（契約解除に伴う損害賠償）

第 6 5 条 事業者グループは、第 62 条（市による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、（新）東大阪市営上小阪東住宅等整備費の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市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 62 条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の（新）東大阪市営上小阪東住宅の出来形評価額（出来形自体が有する価値の評価額をいう。）が出来形相当額（（新）東大阪市営上小阪東住宅等整備費のうち、（新）東大阪市営上小阪東住宅建替事業の完成度合に応じた額をいう。）を下回っている場合には、当該差額は市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 61 条（市による任意解除）又は第 63 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、市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。

（終了手続きの費用負担）

第 6 6 条 本事業の終了に際し、本事業の終了に伴い発生する諸費用、事業者の清算手続きに伴う評価損等については、本事業契約に別段の定めがある場合を除き、構成企業がこれを負担する。

第 10 章 契約保証金等

（契約保証金等）

第 6 7 条 事業者グループは、（新）東大阪市営上小阪東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市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市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市が確実と認める金融機関等の保証を付すこと。
- （4）本契約による債務の履行を保証する履行保証証券による保証を付すこと。
- （5）市を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
- （6）事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理

企業の全部又は一部の者に締結させること。また、保険金請求権に、第 65 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。

- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第 4 項において「保証の額」という。）は、契約金額の 10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙 5 記載の移転支援業務の終了期限までとする。
- 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 本事業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本事業に係る対価の 10%に達するまでは、市は、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 11 章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

（モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続）

第 68 条 市は、事業者が本事業に関して要求水準及び事業者により提案された業務水準を達成していることを確認するため、別紙 12 に基づき、本事業の各業務についてモニタリングを行う。

- 2 モニタリングの結果、事業者グループによる本事業の遂行が要求水準を満たしていないと市が判断した場合には、市は、別紙 12 に従って、本事業の各業務について改善要求措置を行う。
- 3 モニタリングに係る費用のうち、本条及び別紙 12 において明示的に市の義務とされているものを除く部分は、全て事業者グループ市の負担とする。
- 4 事業者グループは、何らかの事由で本事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者グループのいずれかの構成企業が認識した場合は、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに市に対して報告・説明しなければならない。
- 5 市は、モニタリングの実施を理由として、本事業契約に基づき事業者グループが行う業務の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

第 12 章 雑則

（市内企業への発注に関する誓約書における違約金）

第 69 条 市は、本事業について、事業者グループが入札時に提出した地元企業への発注に関する誓約書において誓約した事項を遵守しているかについて、別紙 12 に定めるモニタリング方法により確認する。

- 2 モニタリングにおいて、当該誓約書が遵守されていないとき又は遵守される見込みがないと明らかに認められるときは、市は事業者グループに対して改善要求を行う。

- 3 市は、改善要求によっても改善が見込まれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業者グループに対し、提案した地元企業への発注予定額から本契約後に締結する地元企業との各業務契約のうち、最初に締結する地元企業との契約金額（地元企業が構成企業となる場合における当該構成企業への発注金額は、かかる金額を含む。）を控除した金額と同額の違約金を支払うよう求めることができるものとする。
- 4 市は、前項に基づいて、事業者グループが当該違約金を支払った場合には、事業者グループが入札時に提出した地元企業への発注に関する誓約書において誓約した事項への違反は第62条（市による契約解除）に定める本契約の解除事由に該当しないことを確認し、本条以外の契約に影響を及ぼさないものとする。

（公租公課の負担）

第70条 本事業契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて事業者グループの負担とする。市は、事業者グループに対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、本事業契約に関連するすべての公租公課について、本事業契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。

（協議）

第71条 市及び事業者グループは、必要と認める場合に適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項について、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72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（以下「特許権等」という。）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は、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、上記使用が市の指示による場合で、事業者グループが特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が負担する。

（契約上の地位の譲渡）

第73条 市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74条 本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金について、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して（1年を365日として日割り計算）遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第75条 市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及びコンサルタント以外の第三者に漏洩、かかる秘密が記載された本件秘密文書等の滅失、毀損又は改ざんしてはならない。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 市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76条 事業者グループは、この契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報保護法、東大阪市個人情報保護条例及び別紙11に記載する個人情報取扱特記事項を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第77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。かか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 事業者グループは、市が別途明示的に認める場合を除き、本契約に基づく又は本契約に関する申入れ、協議その他の連絡等及び支払いは、代表企業を通じて行うものとする。また市は、本契約に基づく又は本契約に関する事業者グループへの申入れ、協議その他の連絡等、及び支払いは、代表企業に対してのみ行えば事業者グループ全体に対してなされたるものとみなされるものとする。

3 本契約の履行に関して、市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。

4 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。

5 本契約の履行に関して、市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78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。

(解釈及び適用)

第79条 市と事業者グループは、本契約と共に、入札説明書等に定められた事項が適用されることを確認する。

2 本契約と入札説明書等との間又は本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本契約書、基本協定書、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び設計図書、実施方針等質問回答、実施方針等の順にその解釈が優先する。

(管轄裁判所)

第80条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、

市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81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、市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 提案書

提案書とは、下記の書類をいう。

1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類

| 書類 | 様式 |
|-------------------|-----------|
| 提出書類一覧表 | 様式 1 - 1 |
| 入札参加表明書 | 様式 1 - 2 |
| 入札参加資格確認審査申請書 | 様式 1 - 3 |
| 構成企業一覧表 | 様式 1 - 4 |
| 委任状 | 様式 1 - 5 |
| 設計企業に関する資格 | 様式 1 - 6 |
| 建設企業に関する資格 | 様式 1 - 7 |
| 工事实績調書 | 様式 1 - 8 |
| 工事施工証明書 | 様式 1 - 9 |
| 工事監理企業に関する資格 | 様式 1 - 10 |
| 入居者移転支援業務企業に関する資格 | 様式 1 - 11 |
| 誓約書 | 様式 1 - 12 |
| 東大阪市暴力団排除条例に伴う誓約書 | 様式 1 - 13 |
| その他の添付書類 | 様式 1 - 14 |

2 提案書提出時の提出書類

| 書類 | 様式 |
|-----------------------------|----------|
| 1. 入札書 | |
| 入札書 | 様式 2 - 1 |
| 入札価格内訳書 | 様式 2 - 2 |
| 入札に関する委任状 | 様式 2 - 3 |
| 2. 提案書 | |
| 提案提出書 | 様式 3 - 1 |
| 要求水準等の確認誓約書 | 様式 3 - 2 |
| 提出書類一覧表 (チェックリスト) | 様式 3 - 3 |
| 整備基準チェックリスト | 様式 3 - 4 |
| 基本的事項確認表 (チェックリスト) | 様式 3 - 5 |
| (1) 実施体制及び安定性等に関する提案 | |
| 実施体制及び安定性等に関する提案書表紙 | 様式 4 - 1 |
| 事業の実施体制 | 様式 4 - 2 |
| 事業の安定性 その 1 | 様式 4 - 3 |
| 事業の安定性 その 2 | 様式 4 - 4 |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 事業の安定性 その3 | 様式4-5 |
| 事業計画 | 様式4-6 |
| 工程計画 | 様式4-7 |
| (2) (新)東大阪市営上小阪東住宅等の整備等に関する事項 | |
| (新) 東大阪市営上小阪東住宅等の整備等に関する事項提案書表紙 | 様式5-1 |
| 全体計画の基本的な考え方 | 様式5-2 |
| 施設計画に関する全般の提案事項 | 様式5-3 |
| 安全・防犯への配慮に関する提案事項 | 様式5-4 |
| 意匠・景観への配慮に関する提案事項 | 様式5-5 |
| まちづくり・コミュニティの形成への配慮に関する提案事項 | 様式5-6 |
| 長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮に関する提案事項 | 様式5-7 |
| 高齢化社会等への配慮に関する提案事項 | 様式5-8 |
| 子育て世代への配慮に関する提案事項 | 様式5-9 |
| 地球環境・環境共生への配慮に関する提案事項 | 様式5-10 |
| 施工計画に関する提案事項 | 様式5-11 |
| (3) 維持管理に関する提案 | |
| 維持管理に関する提案書表紙 | 様式6-1 |
| 維持管理に関する基本的な考え方 | 様式6-2 |
| ライフサイクルコスト計画に関する提案事項 | 様式6-3 |
| 管理・更新の簡易性に関する提案事項 | 様式6-4 |
| (4) 入居者移転支援に関する提案 | |
| 入居者移転支援に関する提案書表紙 | 様式7-1 |
| 入居者移転支援に関する基本的な考え方 | 様式7-2 |
| 円滑な移転支援・居住者対応サービスに関する提案事項 | 様式7-3 |
| 円滑な人員・体制に関する提案事項 | 様式7-4 |
| (5) 近隣・周辺に対する影響への配慮に関する提案 | |
| 近隣・周辺に対する影響への配慮に関する提案書表紙 | 様式8-1 |
| 近隣・周辺に対する影響への配慮に関する基本的な考え方 | 様式8-2 |
| 騒音・振動・悪臭についての提案事項 | 様式8-3 |
| 周辺へのプライバシー対策に関する提案事項 | 様式8-4 |
| 風害対策に関する提案事項 | 様式8-5 |
| 安全・防犯に関する提案事項 | 様式8-6 |
| 圧迫感の緩和に関する提案事項 | 様式8-7 |
| (6) 地元産業への貢献に関する提案 | |
| 地元産業への貢献に関する提案書表紙 | 様式9-1 |
| 市内企業への発注に関する誓約書 | 様式9-2 |
| 市内企業の活用についての提案 | 様式9-3 |

| (新) 東大阪市営上小阪東住宅等に関する図面集 | |
|--------------------------------|----------|
| (新) 東大阪市営上小阪東住宅等に関する図面集表紙 | 様式 10-1 |
| 建築計画概要及び面積表 | 様式 10-2 |
| 仕上げ表 | 様式 10-3 |
| 全体配置図 (外構計画含む) | 様式 10-4 |
| 立面図 (敷地全体) | 様式 10-5 |
| 防災計画図 | 様式 10-6 |
| 日影図 | 様式 10-7 |
| 鳥瞰パース | 様式 10-8 |
| 基準階平面図 | 様式 10-9 |
| タイプ別住戸詳細平面図 | 様式 10-10 |
| 断面図 (住棟毎) | 様式 10-11 |
| 立面図 (住棟毎) | 様式 10-12 |
| 住戸タイプ配置図 | 様式 10-13 |
| 集会施設計画図 (平面図、断面図等) | 様式 10-14 |
| 4. 提案概要書 | |
| 提案概要書表紙 | 様式 11-1 |
| 提案概要書 | 様式 11-2 |

別紙2 事業者グループが実施する事業範囲

1. 事業計画策定業務

2. (新)東大阪市営上小阪東住宅等整備業務

(1) 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) 周辺家屋調査
- (エ) 電波障害予測調査
- (オ) アスベスト含有材使用状況調査
- (カ) 本事業を実施するうえで必要な調査

(2) 旧府営住宅の解体撤去に関する業務

- (ア) 旧府営住宅の解体及び撤去設計
- (イ) 旧府営住宅の解体及び撤去工事
- (ウ) 旧府営住宅の解体撤去に関する工事監理

(3) (新)東大阪市営上小阪東住宅等及び関連する公共施設の整備に関する業務

- (ア) 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- (イ) (新)-東大阪市営上小阪東住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- (エ) (新)-東大阪市営上小阪東住宅等の建設工事
- (オ) 関連する公共施設の施工
- (カ) (新)-東大阪市営上小阪東住宅等の工事監理
- (キ) 関連する公共施設の施工に関する工事監理
- (ク) 設計住宅性能評価の取得
- (ケ) 建設住宅性能評価の取得
- (コ) 化学物質の室内濃度調査
- (サ) 分合筆登記手続き
- (シ) モデルルームの設置

(4) その他事業実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査、その他周辺影響調査）
- (イ) 地元説明等近隣対策・対応
- (ウ) 事後対策（電波障害対策工事、風害調査及び風害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認及び引渡し（確定地形測量含む）
- (オ) (現)東大阪市営上小阪東住宅の仮囲い
- (カ) 2年点検の実施
- (キ) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援

- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) 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

- (1) 移転支援業務
 - (ア) 移転説明会の実施
 - (イ) 移転支援事務所の設置
 - (ウ) 一部住戸(モデルルーム)内覧等
 - (エ) 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
 - (オ) 入居説明会の実施及び移転確認
- (2) 移転日の調整等業務
- (3) 希望者の移転作業業務
- (4) 入居者移転支援業務に係る国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (4) 会計実地検査の支援
- (5) 業務報告
- (6) その他、上記業務を実施する上で必要なもの

別紙3 建替事業用地

建替事業用地 : 東大阪市新上小阪 353 番 3, 4, 5
事業区域面積 : 9,469.48 m²
用途地域 : 第一種中高層住居専用地域
指定建ぺい率 : 60%
指定容積率 : 200%
高度地区 : なし
地区計画 : なし
防火・準防火地域 : なし、建築基準法第 22 条区域
日影規制 : 4 時間 / 2.5 時間 (5m を超え 10m 以内 / 10m を超える範囲)

別紙4 (新) 東大阪市営上小阪東住宅等の附帯施設

ア 集会施設

イ 駐車場

ウ 駐輪場

エ ごみ置場

オ 植栽等の外構

別紙5 事業日程

※契約する事業者の提案に基づき、各業務の開始時期、終了予定時期など、主要な事業日程を記載します。

別紙6 物価変動率による調整

1. 対象となる価格

(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費（消費税相当額を除く）

2. 変動の計算式

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。

提案時の(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費に対する物価変動率の調整については、工事出来高の確認時に、それぞれ出来高相応分に対して行うこととする。

※1：物価変動率 = $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(工事出来高の検査終了時の3ヶ月前に数値の確定している直近12ヶ月の建設工事費デフレーター※2の平均値)}}{\text{(平成28年6月から平成28年8月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

※2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課

「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000112.html

3. 変動方法

物価変動率 > 0.015 のとき

出来形検査終了時の整備費（支払いを行う整備費） = (提案時の(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費) × (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（支払いを行う整備費） = (提案時の(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費) × (1 + (物価変動率) + 0.015)

4. その他

上記1、2において、最終の引渡し時の支払いは、出来高検査終了時を完成検査終了時と読み替え、出来形相当分を出来形検査を経していない部分と読み替える。

特別な要因により建設工事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、(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費が不相当となったときは、事業者グループ及び市は、別途、改定の申し入れをして協議することとする。

別紙 7 事業者グループが基本設計完了時に市に対し提出する設計図書

| |
|---------------------------------|
| 表紙 |
| 目次 |
| 附近見取図 |
| 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 |
| 平面図、立面図、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 |
| 各室面積表 |
| 鳥瞰パース図 |
| 工事費仕分け図 |
| 計画概要書 |
| 仕様概要書 |
| 工事費概算書 |
| ランニングコスト概算書 |
| 比較検討書（環境負荷への配慮及び再生可能エネルギー等の活用等） |
| 各種技術資料、計算書等 |
| 法令調査報告及び手続経過書 |
| 敷地調査チェックリスト |
| 風害調査結果 |
| 電波障害調査結果地質調査結果 |
| 地質調査結果 |
| 各種打合せ記録 |

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙 8 事業者グループが実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

| 表紙 | | | | |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|-------|
| 図面リスト | | | | |
| 附近見取図 | | | | |
| 配置図 | | | | |
| 特記仕様書 | | | | |
| 平面図 | | | | |
| 積算書（拾い出し表、代価表、計算書及び見積書等を含む） | | | | |
| 積算内訳明細書 | | | | |
| 許可・認定及び承認書 | | | | |
| 各種技術資料、計算書等 | | | | |
| 防災計画図書 | | | | |
| 省エネルギー及び再生エネルギー関係計算書 | | | | |
| 求積図（建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの） | | | | |
| 打合せ記録書 | | | | |
| 〈建築主体工事〉 | 〈電気設備工事〉 | 〈機械設備工事〉 | 〈昇降機設備工事〉 | 〈杭工事〉 |
| 立面図 | 機器リスト | 機器リスト | 機器リスト | 杭伏図 |
| 断面図 | 系統図 | 系統図 | 系統図 | 土質柱状図 |
| 仕上表 | 器具リスト | 器具リスト | 器具リスト | 計算書 |
| 建具表 | 姿図 | 姿図 | 姿図 | |
| 各伏図 | 配線図 | 配管図 | 配管図 | |
| 矩計図 | 分電盤リスト | 計算書 | 計算書 | |
| 各詳細図 | 詳細図 | | | |
| 展開図 | 計算書 | | | |
| 外構平面図 | | | | |
| 植栽計画図 | | | | |
| 構造図 | | | | |
| 日影図 | | | | |
| 面積表 | | | | |
| 構造計画書 | | | | |
| 数量計算書 | | | | |
| 確認通知書 | | | | |

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

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。）

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、市を含む
- 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：工事開始予定日を始期とし、(新)東大阪市営上小阪東住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
- 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、市を含む
- ③ 保険の期間：事業着手予定日を始期とし、(新)東大阪市営上小阪東住宅等の所有権移転・引渡し日を終期とする。
- 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工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 事業者グループ又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者グループ又は工事請負人等は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

別紙 10 完成図書

| |
|------------------------------|
| 完成通知書 |
| 竣工引渡書 |
| 工事完成後の責任者届 |
| 鍵引渡書及び内訳明細書（現物とともに） |
| 備品、予備品引渡書及び内訳明細書（現物とともに） |
| 官公署及び事業会社関係書類（各種許認可届出書類） |
| 検査試験成績書 |
| 取り扱い説明書 |
| 保守点検指導書 |
| 緊急連絡先一覧表 |
| 工事関係者一覧表 |
| 仕上、機器一覧表 |
| 保証書 |
| 完成図書引渡書及び図書目録 |
| 竣工図書（製本） |
| 竣工図書（製本）縮小版 |
| 施工図（製本） |
| 完成写真（カラー写真アルバム） |
| 施設の保全に係る資料 |
| 建築主の要求による登記に関する書類 |
| 設計住宅性能評価書 |
| 建設住宅性能評価書 |
| 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書 |
| その他必要と認めるもの |
| 上記に係る電子媒体 |

※提出図書の体裁及び部数等は、市の指示により提出すること。（その他必要な事項等は協議による）

※提出図書は、CAD データ（拡張子 jww 形式。それ以外は dxf 形式に変換したもの）及び PDF データ（拡張子 pdf 形式に変換したもの）を提出すること。

別紙 11 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、市の承諾がある場合を除き、この契約による個人情報に係わ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、市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、又は市の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

8 事業者グループは、市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市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、市から提供を受け、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市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市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 市は、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、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。

別紙 12 モニタリング方法

1. 総則

(1) 基本的な考え方

① モニタリングの基本的考え方

要求水準書及び事業者グループが提案書によって提示した業務水準（以下総称して「業務水準」という。）が事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者グループが実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、業務水準を達成していること及び達成しないおそれが無いことを確認する。

② 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、業績等が業務水準に達していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。事業者が状況を改善することができない場合又は事業者が市の改善勧告に従わない場合は、市は業務に対する対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

(2) 維持すべきサービス水準

事業者はグループは、以下の①、②の業務水準を維持する。

① 市が要求水準書で求める水準

市が要求水準書で求める水準は、必要不可欠な水準で必ず守られなければならない業務水準である。

② 事業者グループが提案する業務水準

ア 事業者グループが提供するサービスの水準は、要求水準書を踏まえて、事業者グループが提案書で示した業務水準である。

イ 提案書で、市が要求水準書で求める水準より高い水準の提案をした場合には、その業務水準が事業者グループの達成しなければならない業務水準である。

(3) モニタリングの手順

① 事業者グループは、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務要求水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、市に提出して確認を受ける。

② 事業者グループは、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

③ 事業者グループは、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 市は、事業者グループの報告に基づき、事業者グループの各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の事業者グループの提出書類のうち、2（2）に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(4) 改善要求措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務要求水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者グループに対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

事業者グループは、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から14日以内に市に提出する。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・業務不履行の内容及び原因・業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策 |
|---|

市は、事業者グループが提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、市は、その内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でない判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者グループは自らの責任と費用負担において適切に応急処置等を行うものとし、これを市に報告する。

ウ 改善・復旧の措置及び確認

事業者グループは、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、事業者グループからの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

エ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

② 支払の減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該部分の業務の対価を減額できるものとする。

③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者グループとの協議により、業務不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

④ 契約解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、③の企業の変更後においても、業務不履行の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、市は、事業者グループの債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

2. モニタリングの方法

(1) 基本的な考え方

モニタリングは、業務水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかを、各業務の責任者が業務水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者グループ自らにより確認し、市は、その報告に基づき確認を行う。手順は「1 (3) モニタリングの手順」による。

- ・ 事業者グループは、自らが実施している各業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、要求水準確認計画書による確認を行うとともに、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を基に業務水準を満たしているか確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、市に提出するとともに報告を行う。
- ・ 市は事業者グループの報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、市は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

(2) 書類による確認

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、業務要求水準の達成状況について確認を受ける。

① 要求水準確認計画書・同報告書

要求水準確認計画書・同報告書の作成は、本契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、事業者グループがこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

ア (新) 東大阪市営上小阪東住宅等整備業務

| 提出書類 | 提出時期 |
|-----------|--|
| 要求水準確認計画書 | 基本設計着手時 |
| 要求水準確認報告書 | 基本設計終了時 実施設計終了時 主要な部位の施工後 建設工事完了時 |

イ 入居者移転支援業務

| 提出書類 | 提出時期 |
|-----------|--|
| 要求水準確認計画書 | 業務着手時 |
| 要求水準確認報告書 | 移転説明会等終了時 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定終了時 入居説明会の実施及び移転確認終了時 移転日の調整等終了時 希望者の移転作業終了時 |

② 各提出書類

ア (新) 東大阪市営上小阪東住宅等整備業務

| 提出書類 | 提出時期 |
|------------|---------------|
| 事前調査計画書 | 事前調査着手前 |
| 事前調査報告書 | 事前調査終了時 |
| 解体計画書 | 解体工事着手前 |
| 解体報告書 | 解体工事終了後 |
| 設計及び施工の工程表 | 基本設計着手時 |
| 基本設計図書 | 基本設計終了時 |
| 実施設計図書 | 建設工事着手前 |
| 完成予想図（透視図） | 実施設計がほぼ終了する段階 |
| 施工計画書 | 各部位の施工前 |
| 施工報告書 | 各部位の施工後 |
| 工事監理に関する記録 | 毎月 |
| 竣工図書等 | 建設工事完了時 |

イ 入居者移転支援業務

要求水準書《入居者移転支援業務編》による

ウ 市内企業への発注状況の確認

事業者グループは、市内企業へ発注する業務の内容や契約額等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）に基づき、提案書に記載する発注予定額以上を市内企業へ発注していることを確認し、市に報告する。また、提案時から契約額の変更や市内企業の変更を行った場合は、その都度、事業者グループは発注額を満たしているか確認し、市に報告する。

(3) 定例会議

事業者グループは、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を2週間に1回開催する。

市は、定例会議の他に事業者グループに対して、必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。

(4) 中間検査

市は、以下に示す事情により、業務品質の確保のために重要と判断した場合は、業務の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準確認計画書に従っているかどうか又は業務水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。

ア 業務要求水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合

イ 完成検査時点において業務要求水準を満たしていないことが発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、市は、(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備業務において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者グループの負担とする。

(4) 実地における確認

工事の特に重要な工程その他市が必要と認める時は、市は随時、建設現場視察及び施工に関する検査又は試験への立会による業務執行状況の確認を行う。

事業者グループは市の実地における確認に必要な協力（及び立会）を行う。