

東大阪市宮北蛇草住宅C棟  
建替事業

特定事業契約書（案）

令和5年6月21日修正版

## 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 特定事業契約書

1. 事業名 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業
2. 事業場所 東大阪市長瀬町1丁目759番5
3. 事業期間 自 東大阪市議会の議決のあった日  
至 北蛇草住宅C棟の所有権移転・引渡しに係る一切の手続きが完了し、入居者移転支援業務が完了し、且つ、余剰地の引渡しに係る一切の手続きが完了した日
4. 契約金額 住宅等整備費及び入居者移転支援費（いずれも特定事業契約条項第1条に定義する。）  
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。）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をもって本契約の締結とする。

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。

令和 年 月 日

東大阪市荒本北一丁目1番1号  
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 代表取締役

(設計企業・工事監理企業)

所在地

商号又は名称 ●●●

代表者名 代表取締役

(移転支援業務企業)

所在地

商号又は名称 ●●●

代表者名 代表取締役



# 東大阪市宮北蛇草住宅C棟建替事業

## 特定事業契約条項

# 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 特定事業契約条項

## — 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)	4
第3条 (事業遂行の指針)	4
第4条 (本事業の概要)	5
第5条 (事業日程)	6
第6条 (事業者グループの事業計画及び資金計画)	6
第7条 (コスト管理計画書)	6
第8条 (許認可及び届出)	7
第9条 (建設に伴う各種調査)	7
第10条 (調査の第三者への委託)	8
第11条 (国費及び交付金等申請補助業務等)	8
第12条 (建設に伴う近隣対策)	8

### 第3章 事業用地の貸与

第13条 (事業用地等の貸与)	9
第14条 (使用の目的)	9
第15条 (貸与期間)	10

### 第4章 北蛇草住宅C棟等の設計等

第16条 (設計)	10
第17条 (第三者の使用)	11
第18条 (市による説明要求)	11
第19条 (設計条件の変更)	12
第20条 (設計の変更)	12

### 第5章 北蛇草住宅C棟等の建設等

第21条 (既存住棟等の解体撤去)	13
第22条 (着工時の現況調査)	14
第23条 (既存住棟等の瑕疵)	14
第24条 (建設)	14
第25条 (建設工事の施工計画書等)	15

第 26 条 (第三者の使用)	15
第 27 条 (工事監理等)	16
第 28 条 (保険)	16
第 29 条 (市による説明要求及び立会い)	16
第 30 条 (中間確認)	17
第 31 条 (事業者グループによる完成検査)	18
第 32 条 (市による完成確認)	18
第 33 条 (市による完成確認書の交付)	19
第 34 条 (本件工事期間の変更)	19
第 35 条 (工事の中止)	19
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)	19
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)	20
第 6 章 入居者移転支援業務	
第 38 条 (入居者移転支援業務)	20
第 39 条 (業務水準確認計画書)	20
第 40 条 (第三者の使用)	21
第 41 条 (市による説明要求)	21
第 42 条 (事業者グループによる入居者移転支援業務報告)	21
第 43 条 (市による入居者決定業務)	22
第 44 条 (移転者対応)	22
第 45 条 (移転期間の変更)	22
第 46 条 (移転期間の変更による費用等の負担)	22
第 47 条 (入居者移転支援業務の中止)	23
第 48 条 (入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)	23
第 7 章 北蛇草住宅 C 棟等の所有権移転・引渡し	
第 49 条 (所有権移転・引渡し)	23
第 50 条 (本事業に係る対価の支払い)	23
第 51 条 (部分払い)	24
第 52 条 (遅延違約金)	24
第 53 条 (契約不適合責任)	25
第 8 章 不可抗力及び法令変更	
第 54 条 (不可抗力)	25
第 55 条 (不可抗力による損害等)	26
第 56 条 (不可抗力による解除)	26
第 57 条 (法令変更)	27
第 58 条 (法令変更による追加費用)	27

第 59 条 (法令変更による協議解除)	27
第 9 章 事業期間及び契約の終了	
第 60 条 (事業期間)	27
第 61 条 (市による任意解除)	28
第 62 条 (市による契約解除)	28
第 63 条 (事業者グループによる契約解除)	31
第 64 条 (契約解除に際しての措置)	31
第 65 条 (契約解除に伴う損害賠償)	31
第 66 条 (終了手続きの費用負担)	32
第 10 章 契約保証金等	
第 67 条 (契約保証金等)	32
第 11 章 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続	
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)	33
第 12 章 雑則	
第 69 条 (市内企業への発注に関する誓約書における違約金)	33
第 70 条 (公租公課の負担)	34
第 71 条 (協議)	34
第 72 条 (特許権等の使用)	34
第 73 条 (契約上の地位の譲渡)	34
第 74 条 (延滞利息)	34
第 75 条 (秘密保持等)	35
第 76 条 (文書の保管・保存及び情報公開)	35
第 77 条 (個人情報の取扱)	35
第 78 条 (請求、通知等の様式その他)	35
第 79 条 (準拠法)	36
第 80 条 (解釈及び適用)	36
第 81 条 (管轄裁判所)	36
第 82 条 (定めのない事項)	36
別紙 1 提案書	37
別紙 2 事業者グループが実施する事業範囲	40
別紙 3 建替事業用地	42
別紙 4 北蛇草住宅 C 棟等の附帯施設	43
別紙 5 事業日程	44
別紙 6 物価変動率による調整	45

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 .....	46
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 .....	47
別紙 9	付保すべき保険の内容 .....	48
別紙 10	完成図書.....	48
別紙 11	個人情報取扱特記事項.....	50
別紙 12	モニタリング方法.....	51

## 前文

東大阪市では、耐震性の低い市営住宅の建替え等を進めている。北蛇草住宅については、平成23年度から順次建替事業を進めており、今回、新たにC棟の整備に着手することにした。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業は、事業用地に現存する東大阪市営北蛇草住宅の6、9、10、14、16、18、19、20、25、26、27号棟（集会施設、駐輪場、ごみ置場、敷地内公園等の附属施設を含む）を解体撤去し、新たに70戸の市営住宅と附属施設並びに関連する公共施設等の整備を行うとともに、北蛇草住宅C棟への北蛇草住宅内の住戸から70戸の入居者の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、事業用地上に現存する旧北蛇草住宅の既存住棟等を解体撤去し、建替事業用地に新たに建設される北蛇草住宅C棟及びその附属施設等の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援等からなる事業を●●●、●●●及び●●●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。

## 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。

本事業	既存住棟等を解体・撤去し、建替事業用地に新たに建設される北蛇草住宅C棟及びその附帯施設等の設計、建設、所有権移転、入居者移転支援、余剰地の引渡し等からなる東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業をいう。
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北蛇草住宅C棟建替事業 特定事業契約書（その後の変更を含む。）に基づく契約をいう。
市	東大阪市をいう。
事業者グループ	本事業の入札説明書に従い市が実施した入札により落札者と決定された●●●、●●●及び●●●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。
構成企業	事業者グループを構成する企業で（第3条第4項により追加された新たな企業を含む。）で事業者グループから業務を直接受託又は請け負う各企業をいう。
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又は請け負う第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託又は請け負う別の第三者、以降同様に業務の一部を受託又は請け負う構成企業以外の企業をいう。
設計企業	北蛇草住宅C棟等を設計する企業である●●●をいう。
建設企業	既存住棟等を解体撤去し、北蛇草住宅C棟等を建設する企業である●●●をいう。
工事監理企業	既存住棟等の解体撤去工事及び北蛇草住宅C棟等の建設工事を監理する企業である●●●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。
事業用地	建替事業用地及び余剰地をいう。
建替事業用地	北蛇草住宅C棟等を建設する東大阪市長瀬町1丁目759番5の用地をいう。
余剰地	既存の北蛇草住宅16、18、19、20、25、26、27号棟の敷地をいう。
既存住棟等	事業用地に存する市営住宅及びその附帯施設をいう。
北蛇草住宅C棟	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、既存住棟等を解体撤去し、建替事業用地に新たに建設される東大阪市営住宅をいう。
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、ゴミ置場、機械室等の附帯する施設をいう。
北蛇草住宅C棟等	北蛇草住宅C棟及びその附帯施設を総称していう。
実施方針	本事業に関し令和5年3月15日に公表された「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 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をいう。

要求水準書	本事業に関し令和5年5月8日に公表された「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 要求水準書<<市営住宅整備業務編>>」及び「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 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。
入札説明書	本事業に関し令和5年5月8日に公表された「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 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（市営住宅整備業務編）、要求水準書（入居者移転支援業務編）、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）及びその際に公表した資料並びに入札参加者の質問に対する市の回答書及びその際に公表した資料をいう。
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をいう。
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結果をいう。
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。
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。
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北蛇草住宅C棟建替事業 基本協定書（その後の変更を含む。）をいう。
設計図書	要求水準書に基づき事業者グループが作成した別紙7及び別紙8の設計図書及び北蛇草住宅C棟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。
業務水準	事業者グループが提案書によって提示した要求水準書を満たす業務水準をいう。
本件工事	既存住棟等の解体撤去工事及び北蛇草住宅C棟等の建設工事をいう。
市営住宅整備業務	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	第4条第2項第4号に定める業務をいう。
住宅等整備費	市営住宅整備業務に要する費用をいう。
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。
PFI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。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震、疫病その他の自然災害、又は火災、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。
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。
暴排条例	東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）をいう。
暴力団	暴排条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。
暴力団員	暴排条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。
暴力団密接関係者	暴排条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者をいう。
暴力団員等	暴力団員及び暴力団密接関係者をいう。
暴力団等	暴力団、暴力団員及び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、市の事前の承諾を得ることを要する。

5 事業者グループは、自ら直接委託し又請け負わせる場合に限らず、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」の各号において規定されるいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも受託し又は請け負う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受託し又は請け負っ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ず、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 事業者グループは、市が、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、その他個人情報保護法(平成15年法律第57号)第69条第2項に従って利用又は提供することがあることを予め了承するものとする。
- 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し又は請け負わせる場合に限らず、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又は請負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かせた場合(当該第三者に対して直接に委託し又は請け負わせる場合に限らず、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又は請負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又は請負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事業計画策定業務、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及びこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

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、提案書に基づき、事業計画を策定し市に提出する。
- (2) 事業者グループは、北蛇草住宅C棟等の整備に必要な許認可及び各種申請等の手続を行

う。

- (3) 事業者グループは、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等、提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 21 条（既存住棟等の解体撤去）、第 25 条（建設工事の施工計画書等）に定める各施工計画書等に従い、かつ、第 16 条（設計）に定める既存住棟等の解体についての設計に基づき、既存住棟等を解体撤去し、北蛇草住宅 C 棟等の基本設計及び実施設計に基づき建替事業用地に北蛇草住宅 C 棟等を建設し、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、北蛇草住宅 C 棟等の所有権を市に移転し、引渡すものとする。
- (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（業務水準確認計画書等）に定める業務水準確認計画書等に従い、現北蛇草住宅 4、5、7、8 号棟の入居者及び 1、2、3 号棟の募集住戸からの入居者が北蛇草住宅 C 棟等に移転又は退去するに際しての支援を行う。
- (5) 事業者グループは、余剰地の敷地周囲に仮囲いを設置し、市に引き渡す。

#### （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、本契約締結後遅滞のない時点、実施設計完了時（建設工事着工前）、建設工事完了時の各段階において、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、前条第3項の規定に基づき事業計画の内容に変更がなされた場合、その他合理的な理由に基づきコスト管理計画書の修正を行う場合は、可及的速やかに修正したコスト管理計画書を作成して、市に提出し、承認を得るものとする。
- 3 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。市がコストの変動が生じたと認め、事業者グループに対し既に提出されたコスト管理計画書の変更を求めた場合も同様とする。
- 4 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等)

第9条 事業者グループは、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、風害調査、既存住棟等に関するアスベスト調査、埋蔵文化財調査（東大阪市文化財保護条例に基づく届出及び市の人権文化部文化室文化財課との協議を含む）、その他の調査等（以下「各種調査等」という。）を自らの責任と費用において行うものとする。市において事前に実施し、事業者グループに参考として提供した調査結果の採否については、事業者グループの責任において判断するものとする。

- 2 事業者グループは、各種調査等を行う場合は、市に事前に連絡するものとし、かつ、当該各種調査等を終了したときは、当該各種調査等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。
- 3 事業者グループは、第1項のアスベスト調査を要求水準書に基づき実施し、事前調査の結果について、市に対して前項の報告書を提出するとともに、既存住棟等の解体工事の開始までに説明を行うものとする。また、事業者グループは、事前調査の結果について、既存住棟等の各所在地毎に敷地内の公衆の見やすい箇所に掲示するものとする。
- 4 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各種調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、直ちに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、その見直しの内容等について市と協議する。

- 5 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（既存住棟等の杭を除く）、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担する。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、事業者グループが第1項の規定に基づく必要な各種調査等を行わず、又は事業者グループが行った各種調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、地中障害物、埋蔵文化財等を発見できなかった場合において、当該地中障害物、埋蔵文化財等に起因して発生する費用（再調査費を含む。）は、事業者グループが負担する。
- 6 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等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。
- 7 市は、第4項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りと相当因果関係のある合理的な範囲の損害・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を行わず、又は事業者グループが行った各種調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める各種調査等の誤りを発見できなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用（再調査費の負担を含む。）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各種調査等に係る事項について書面による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、前条の各種調査等に着手するまでに、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、当該各種調査等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等）

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本件工事中の安全管理について十分に説明を行い、理解を得る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、北蛇草住宅C棟等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、北蛇草住宅C棟等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負担する。

### 第3章 事業用地の貸与

(事業用地等の貸与)

第13条 市は、事業者グループに対して、事業用地を無償で貸付けるものとする。なお、事業者グループは、市と協議の上必要に応じて、市の指定する市の所有地に既存仮囲い等を保管することができる。

(使用の目的)

第14条 事業者グループは、市営住宅整備業務を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。

- 2 事業者グループは、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、事業用地の貸与期間中、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 事業用地等の貸与期間は、本契約締結後、既存住棟等の解体撤去工事の着手が可能となる時期（令和5年12月頃を予定）から、建替事業用地については北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日（別紙5に「北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。）まで、余剰地については余剰地の引渡し日（別紙5に「余剰地の引渡し日」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 北蛇草住宅C棟等の設計等

(設計)

第16条 既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等の設計は、事業者グループのうち設計企業が担当するものとし、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等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、既存住棟等の解体撤去に関する設計並びに北蛇草住宅C棟等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、当該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、設計の着手までに、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を記載した業務水準確認計画書を提出し、市の承認を得る。業務水準確認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水準確認計画書を市に提出するものとする。

4 事業者グループは、業務水準確認計画書を提出し、市の承諾を得た後、速やかに既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等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、基本設計完了時に業務水準確認報告書及び別紙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、その内容を遅滞なく確認し、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20条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。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、北蛇草住宅C棟等の実施設計を開始し、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、業務水準確認報告書、別紙8記載の図書及び設計住宅性能評価書を市に提出する。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20条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。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、基本設計後において、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おいて北蛇草住宅C棟等の設計を行う。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、既存住棟等の解体撤去の設計及び北蛇草住宅C棟等の設計並びに本件工事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、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、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等の設計にあたって第三者に委託し又は請け負わせる場合は、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、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等の設計の全部又は大部分を受託させ又は請け負わせてはならない。
- 2 事業者グループは、前項の第三者が既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟の設計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、当該第三者に対して、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟等の設計の全部又は大部分を受託させ又は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、既存住棟等の解体に関する設計及び北蛇草住宅C棟等の設計に関し、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委託し又は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、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、既存住棟等の解体に関する設計及び北蛇草住宅C棟等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（設計）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（設計）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（設計）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（設計）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既存住棟等の解体に関する設計及び北蛇草住宅 C 棟等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既存住棟等の解体に関する設計、北蛇草住宅 C 棟等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）記載の住宅等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）記載の住宅等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、既存住棟等の解体撤去に関する設計変更、北蛇草住宅 C 棟等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）記載の住宅等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）記載の住宅等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各種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、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び北蛇草住宅C棟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、その承諾を得て既存住棟等の解体撤去の設計変更、北蛇草住宅C棟等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、既存住棟等の解体撤去の設計変更、北蛇草住宅C棟等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 北蛇草住宅 C 棟等の建設等

（既存住棟等の解体撤去）

- 第 2 1 条 既存住棟等の解体撤去は、事業者グループのうち建設企業が担当し、既存住棟等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、本契約、入札説明書等、提案書、別紙 5 記載の事業日程、次項に定める施工計画書、解体工事に関する設計、本件事業関連書類に記載された内容及び業務水準に従い、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）等を参照して解体工事を行う。
  - 3 事業者グループは、既存住棟等の解体撤去工事の着工前に、本件工事のうち既存住棟等の解体撤去工事についての施工計画書（全体工程表及び各工程における解体方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。既存住棟等の解体撤去工事についての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、市と協議し、市の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。
  - 4 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解体工事についての週間工程表を作成し、市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市に提出するものとする。
  - 5 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既存住棟等の

解体撤去を完了し、第 22 条（着工時の現況調査）に定める完了報告書を市に提出するものとする。

- 6 事業者グループは、自己の費用と責任において、既存住棟等に存する外構の草木、残材・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。
- 7 事業者グループは、既存住棟等の解体撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他適用される法令を遵守するものとする。
- 8 事業者グループは、既存住棟等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、当該工事に着手する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、既存住棟等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。
- 9 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、既存住棟等の解体撤去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、既存住棟等の解体撤去工事についての工事監理業務を行う。

#### （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、既存住棟等を解体撤去し、建替事業用地については北蛇草住宅 C 棟等の建設工事に着手できるようにした時点で、余剰地については市に引渡せるようにした時点で、それぞれの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。

#### （既存住棟等の瑕疵）

第 2 3 条 既存住棟等に、市が事業者グループに入札説明書等で事前に開示した箇所、内容以外でアスベストが存在することが判明した場合には、事業者グループは、直ちに市に報告するとともに、その除去処分方法について予め市に提案し承諾を得るものとする。市は、市の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

- 2 前項所定の物質以外で既存住棟等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住棟等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住棟等の解体撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め市の承諾を得た方法に従った措置がなされる限り、市は、当該措置に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、事業者グループは、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

#### （建設）

第 2 4 条 北蛇草住宅 C 棟等の建設は、事業者グループのうち建設企業が担当し、北蛇草住宅 C

棟等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（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第16条（設計）に規定する基本設計及び実施設計、本件事業関連書類に記載された内容及び業務水準に従い、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）等を参照して北蛇草住宅C棟等の建設工事を行う。
- 3 事業者グループは、北蛇草住宅C棟等を別紙5記載の事業日程に従い完成させ、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日に市に北蛇草住宅C棟等を引渡すものとする。
- 4 施工方法等、北蛇草住宅C棟等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。ただし、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日までに市が別途発注する関連工事が行われる場合には、当該工事と本件工事が共に円滑に実施できるよう、関連工事関係者との調整を密に行うとともに、必要に応じ市が行う指示に従わなければならない。

（建設工事についての施工計画書等）

第25条 事業者グループは、本件工事のうち、建設工事着工前に建設工事についての施工計画書（建設工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。建設工事についての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、市と協議し、市の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を市に提出するものとする。

- 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週間工程表を作成し、市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市に提出するものとする。
- 3 事業者グループは、建設工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

（第三者の使用）

第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、前項の第三者が本件工事にあた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。

#### (工事監理等)

第27条 本件工事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、既存住棟等の解体撤去の設計図書及び北蛇草住宅C棟等の設計図書並びに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、市への毎月の定期的報告については工事監理者に監理報告書を作成させたうえで行わせるものとし、市が報告を必要と認めた場合についても、随時、工事監理者から説明を行わせるものとする。

- 6 前項の報告とは別に、事業者グループは、毎月、工事月報を作成し、報告月の翌月10日までに市に提出し、確認を得るものとする。

- 7 事業者グループは、本件工事の工事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、本件工事に着手する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、本件工事の工事監理の全部又は大部分を受託させ又は請け負わせてはならない。

#### (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、本件工事の遂行状況その他、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、本件工事の遂行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北蛇草住宅C棟等の検査又は試験の実施について、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、又は非破壊により品質・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、破壊検査又は非破壊検査の結果、建設状況が北蛇草住宅C棟等の設計図書又は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。
- 10 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。

(中間確認)

- 第30条 事業者グループは、本件工事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、業務水準確認計画書による確認を行うとともに、本件工事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につきチェックリスト等を用いて確認を行ったうえ、業務水準確認報告書を作成し、次項に定める中間確認時に、市に対し、提出する。
- 2 北蛇草住宅C棟等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。
  - 3 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。
  - 4 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。

- 5 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、北蛇草住宅C棟等の完成検査及び北蛇草住宅C棟等の設備等の検査を行うものとする。事業者グループは、北蛇草住宅C棟等の完成検査及び設備等の検査の日程を、完成検査の7日前まで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をすること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をもって必要最低限の破壊検査又は非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又は非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、北蛇草住宅C棟等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、業務水準確認報告書、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、建設住宅性能評価書、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(事業者グループによる完成検査)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、北蛇草住宅C棟等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、北蛇草住宅C棟等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、市による北蛇草住宅C棟等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(市による完成確認)第1項に定める北蛇草住宅C棟等の完成確認又は第32条(市による完成確認)第4項に定める再完成確認を実施し、第32条(市による完成確認)第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は第32条(市による完成確認)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及び建設住宅性能評価書を市に対して提出した場合は、市は、完成図書等の受領後14日以内に、事業者グループに対して北蛇草住宅C棟等の完成確認書を交付する。

2 事業者グループは、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日の2週間前までに、市から前項の完成確認書の交付を受けなければならない。

3 市は、第1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)記載の住宅等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（業務水準確認計画書等）に定める業務水準確認計画書等に従って業務を行う。なお、事業者グループは、第49条（所有権移転・引渡し）の規定に基づく、市への北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡しが完了し次第、入居者の移転を開始することができる。

- 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。

（業務水準確認計画書等）

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に着手するまでに先行見学用住戸の設置などを含む入居者移転支援に関する業務水準確認計画書及び業務水準確認体制報告書を提出する。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、入居者移転支援業務に着手するまでに市に届け出を行い、確認を得なければならない。また、事業者グループは、当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、前項の第三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、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(業務水準確認計画書等)に定められた業務水準確認計画書等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(業務水準確認計画書等)に定められた業務水準確認計画書等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、入居者移転支援業務が、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、業務水準確認計画書による確認を行うとともに、入居者移転支援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、チェックリスト等を用いて確認を行ったうえ業務水準確認報告書を作成し、別紙12「2」「(2)」「①」「イ」に定める各時点で、市に対し、提出する。

- 2 別紙5記載の移転終了期限までに移転が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に関する業務)

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。

(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、別紙5記載の移転期間の最終期限である令和8年11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令和8年11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の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い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（移転期間の変更）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（移転期間の変更）第 4 項に基づき法令変更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、前項に従い入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合で、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 北蛇草住宅 C 棟等の所有権移転・引渡し等

（所有権移転・引渡し）

第 49 条 事業者グループは、北蛇草住宅 C 棟等の所有権移転・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、北蛇草住宅 C 棟等の所有権を移転し、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、次の各号に掲げる額の合計額とする。

(1) 住宅等整備費

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。）

(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。）

2 市は住宅等整備費のうち、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の出来高検査時を基準として別紙 6 記載の物価変動率で調整して最終年度に支払う。最終年度の住宅等整備費は、

完成検査終了時を基準とした物価変動率で調整するものとする。

- 3 市は入居者移転支援費を北蛇草住宅C棟への移転終了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 住宅等整備費の支払いについて、物価変動率による調整により、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み送金する方法により支払うものとする。

(部分払い)

- 第51条 事業者グループは、事業の完了前に、住宅等整備費について、次項以下に定めるところにより部分払の請求を行うことができる。
- 2 部分払いの額は、住宅等整備費のうち、請求する年度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、住宅等整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を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いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を事業者グループに通知しなければならない。この場合において、市は、必要があると認めるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形部分を最小限度破壊して又は非破壊に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 住宅等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項中住宅等整備費とあるのは住宅等整備費から既に部分払の対象となった住宅等整備費を控除した額とする。

(遅延違約金)

- 第52条 北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日、市の事由又は入居者の事由により北蛇草住宅C棟等の所有権移転・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 北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日よりも遅れた場合は、事業者グループは市に対して、住宅等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 不可抗力により北蛇草住宅C棟等の市への所有権移転・引渡し日よりも遅れた場合に、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、事業者グループは住宅等整備費の 1% に至る金額までを負担し、市はその余を負担する。

(契約不適合責任)

- 第 5 3 条 市は、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日から 5 年以内（ただし、植木についての契約不適合については、1 年以内）に北蛇草住宅C棟等に種類又は品質等に関して本契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）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契約不適合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契約不適合及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵については、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡しの日から 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。
- 2 事業者グループは、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日から 2 年間、市の立会いのもとで、北蛇草住宅C棟等の検査を年 1 回、実施する。また、所有権移転・引渡しの日から 2 年間、北蛇草住宅C棟等の不具合に関する北蛇草住宅C棟等の入居者からの申し出があり、市が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を市に報告するものとする。

## 第 8 章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

- 第 5 4 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、直ちに既存住棟等の解体撤去及び北蛇草住宅C棟等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・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、本事業のうち市営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、住宅等整備費の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住宅等整備費の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、不可抗力により市営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、本契約を解除することができる。ただし、市営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た場合は、入居者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た場合において、市営住宅整備業務で第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市営住宅整備業務に相当する対価（建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形に相当する部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、直ちに既存住棟等の解体撤去及び北蛇草住宅C棟等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・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、本事業のうち市営住宅整備業務又は入居者移転支援業務に直接関係する法令の変更の場合は、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、市営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、本契約を解除することができる。ただし、市営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、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續が完了し、入居者移転支援業務が終了し、且つ、余剰地の引渡しに係る一切の手續が完了した日までとする。

(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の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営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、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し予定日より3か月以内に北蛇草住宅C棟等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、本件工事が30日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
- (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の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、事業者グループに対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市営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) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行っても、当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 市の事前の承諾なく、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、構成企業が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。ただし、市営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) 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第1項若しくは第2項又は同法第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。) 、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は第20条の2から6のいずれかの規定による課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を受けたとき、又は同法第7条の2第1項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき(同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)

(4) 刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項(ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。)の規定による罪の容疑により刑事訴訟法(昭和23年法律第131号)第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき(事業者グループの構成企業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、次の各号に掲げる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、市営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は、解除の効力は当該業務に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(事業者グループの構成企業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等であると認められるとき。

(2) 暴力団等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、暴力団等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、暴力団等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等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北蛇草住宅C棟等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つては、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事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、当該期間においては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（事業遂行の指針）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 本条により市が市営住宅整備業務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、市は遡及的に住宅等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 本条により市営住宅整備業務に関する契約部分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（既存住棟等が解体撤去されている場合は、既存住棟等の原状回復は除く。）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。
- 10 前項にかかわらず、市が解除後、建設中の北蛇草住宅 C 棟等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 11 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、市に引渡し、その時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。
- 12 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、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。
- 13 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、事業者グループの費用負担で出来形を最小限破壊して、又は非破壊にて検査することができるものとする。
- 14 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、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。

- 15 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、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(契約解除に伴う損害賠償)第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の解除がなされた場合において、事業者グループは、市に建設中の出来形の引き取りを請求し、事業者グループは建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形を市に引き渡し、その時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとし、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する。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又は非破壊にて検査することができるものとする。

3 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、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65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、契約金額の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額を超過する場合は、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、建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形評価額(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(住宅等整備費から解体撤去費用を除いた部分のうち、北蛇草住宅C棟等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。
- 4 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ない場合であっても、事業者グループがその債務の履行を拒否し、又は事業者グループの責めに帰すべき事由によって事業者グループの債務について履行不能となった場合には、第 1 項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、市は、第 67 条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。
- 5 構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合については、第 1 項による契約解除がなされたものとみなして第 1 項及び第 2 項を準用する。

（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、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号に掲げるいずれかの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とともに、各保険金請求権に、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こと。なお、かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担すること。

- 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（これらを本条第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、市営住宅整備業務に係る契約保証金については別紙5記載の北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日と余剰地引渡し日のいずれか遅い方の日まで、入居者移転支援業務に係る契約保証金については、別紙5記載の入居者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、事業者グループが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、市がモニタリングを実施したことを理由として、本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東大阪市内に本店所在地を有する企業（以下「市内企業」という。）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、当該誓約書による誓約事項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、前項の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、提案した市内企業への発注予定業務についての発注予定額から本契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する市内企業との契約金額（市内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の支払を請求す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市内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 61 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 7 0 条 本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、本契約に関連するすべての公租公課について、本契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。

#### （協議）

第 7 1 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 7 2 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 7 3 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、相手方の事前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 7 4 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。

(秘密保持等)

第75条 市及び事業者グループは、互いに本事業に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（本事業に関して知る前に既に自ら保有しているもの、本事業に関連して知る前に公知であったもの、本事業に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得したものは除く）を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、並びに本事業に関し事業者グループに融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、市又は事業者グループが本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、事業者グループが相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

(文書の保管・保存及び情報公開)

第76条 事業者グループは、本事業を実施するに当たり作成し、又は取得した文書（以下「対象文書」という。）を適正に管理し、保存しなければならない。

- 2 対象文書の範囲及び保存期間については、事業者グループと協議の上、市が定める。
- 3 市は、対象文書について、東大阪市情報公開条例（平成11年条例第1号）に基づく公開請求があった場合には、事業者グループに対し、同条例に基づき当該文書を提出するよう求めることができ、事業者グループはこれに従わなければならない。

(個人情報の取扱)

第77条 事業者グループは、本契約による業務を行うための個人情報の取扱は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、東大阪市個人情報保護条例（平成11年条例第2号）及び別紙11に記載する個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。

- 2 事業者グループは、東大阪市個人情報保護条例及び市の定めるその他個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持しなければならない。
- 3 事業者グループは、本事業に関する業務を委託し、又は請け負わせる者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、それらの者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。
- 4 事業者グループ、又は本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者が前3項の義務に違反したこと、又は、事業者グループ、又は本事業に関する業務を委託し、若しくは請け負わせる者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、市又は第三者が損害を被った場合、事業者グループは市又は損害を被った第三者に対し損害を賠償するとともに、市が指示する措置をとらなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

第78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、本契約に別に定めがある場合を除き、代表企業を通じて行うものとする。また、市の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、本契約に別に定めがある場合を除き、市が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行ったものとみなされる。
- 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（昭和26年法律第207号）に定めるものとする。
- 4 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）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79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80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、実施方針等質問回答、実施方針等、提案内容に関するヒアリングにおける質疑回答、提案書及び提案時の設計図書の順にその解釈が優先する。
- 3 事業者グループが提案書、提案時の設計図書及び提案内容に関するヒアリングにおける質疑回答において、入札説明書等、入札説明書等質問回答、実施方針等質問回答、実施方針等における規定を上回る水準の提案をしている事項については、提案書、提案時の設計図書及び提案内容に関するヒアリングにおける質疑回答に基づいて業務を履行するものとする。

（管轄裁判所）

第81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的合意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82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
参加資格要件に関する誓約書	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

提案書提出時に提出する書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は、様式集「第3 第二次審査(価格点及び提案点の審査)に関わる様式集」を参照すること。

書類	様式
<b>1. 入札書</b>	
・入札書	様式 2 - 1
・入札価格内訳書	様式 2 - 2
・収支計画	様式 2 - 3
・資金調達計画	様式 2 - 4
・入札に関する委任状	様式 2 - 5
<b>2. 提案書</b>	
・提案提出書	様式 3 - 1
・提出書類一覧表 (チェックリスト)	様式 3 - 2
・要求水準等の確認誓約書	様式 3 - 3
・公営住宅等整備基準適合チェックリスト	様式 3 - 4
・基本的事項確認表 (チェックリスト)	様式 3 - 5
・要求水準チェックリスト	様式 3 - 6
・提案概要書表紙	様式 3 - 7

・提案概要書	様式 3-8
<b>(1) 事業実施体制及び安定性等に関する提案</b>	
・事業全体の実施体制及び安定性等に関する提案書表紙	様式 4-1
・事業の実施体制及び事業の安定性その 1	様式 4-2
・事業の安定性 その 2	様式 4-3
・工程計画	様式 4-4
<b>(2) 東大阪市営北蛇草住宅 C 棟等の整備等に関する提案</b>	
・東大阪市営北蛇草住宅 C 棟等の整備等に関する提案書表紙	様式 5-1
・施設計画に関する全般、住棟・住戸計画の提案事項	様式 5-2
・安全・防犯への配慮に関する提案事項	様式 5-3
・意匠・景観、周辺環境への配慮及びまちづくり・コミュニティの形成への配慮に関する提案事項	様式 5-4
・ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案事項	様式 5-5
・地球環境・環境共生への配慮に関する提案事項	様式 5-6
・周辺のプライバシー対策への配慮、圧迫感の緩和への配慮に関する提案事項	様式 5-7
<b>(3) 施工計画に関する提案</b>	
・施工計画に関する提案書表紙	様式 6-1
・解体の工法の工夫に関する提案事項	様式 6-2
・搬入出の安全性に関する提案事項	様式 6-3
・建設の工法の工夫に関する提案事項	様式 6-4
<b>(4) 維持管理に関する提案</b>	
・維持管理に関する提案書表紙	様式 7-1
・ライフサイクルコスト計画、管理・更新の容易性、使用資材の耐候性・耐久性に関する提案事項	様式 7-2
・入居者への配慮に関する提案事項	様式 7-3
<b>(5) 入居者移転支援に関する提案</b>	
・入居者移転支援に関する提案書表紙	様式 8-1
・円滑な移転支援・居住者対応サービス及び円滑に業務を進めるための人員・体制に関する提案事項	様式 8-2
<b>(6) 地元産業への貢献に関する提案</b>	
・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
<b>3. 東大阪市営北蛇草住宅 C 棟等に関する図面集</b>	
・東大阪市営北蛇草住宅 C 棟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	様式 10-5
・断面図	様式 10-6
・防災計画図	様式 10-7
・日影図	様式 10-8
・鳥瞰パース	様式 10-9
・基準階平面図	様式 10-10
・タイプ別住戸詳細平面図	様式 10-11
・住戸タイプ配置図	様式 10-12
・集会所計画図（平面図、断面図等）	様式 10-13
・別棟倉庫計画図（平面図、断面図等）	様式 10-14
・33号棟周辺計画図（平面図、断面図等）	様式 10-15

## 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. 北蛇草住宅C棟等整備業務

#### (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) 石綿（アスベスト）に関する事前調査 ※
- (カ) 本事業を実施するうえで必要な調査

※は市が事前に調査を行ったもので、提示した結果が不足していると事業者が判断する場合は必要に応じて再度調査を行うこと。

#### (2) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住棟等の残材撤去及び処分
- (イ) 既存住棟等の解体及び撤去設計
- (ウ) 既存住棟等の解体及び撤去工事
- (エ) 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

#### (3) 北蛇草住宅C棟等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、申請等の手続）
- (イ) 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の建設工事
- (エ) 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設の工事監理
- (オ) 設計住宅性能評価の取得
- (カ) 建設住宅性能評価の取得
- (キ) 化学物質の室内濃度調査
- (ク) 先行見学用住戸の設置

#### (4) その他事業実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（風害調査等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- (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（確定地形測量を含む）
- (オ) 2年点検の実施
- (カ) 既存住棟等解体撤去後の既存仮囲い等の盛替え
- (キ) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査の支援業務（資料作成及び提供等）

(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(先行見学用住戸)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完了確認

#### (2) 移転日の調整等業務

#### (3) 鍵渡し時の入居前確認

(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

#### (5) 会計実地検査の支援

#### (6) 業務報告

(7) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 別紙3 建替事業用地

建替事業用地 : 東大阪市長瀬町1丁目759番5  
事業区域面積 : 6,052.34 m<sup>2</sup>  
用途地域 : 第一種住居地域  
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 : 準防火地域  
日影規制 : 5時間／3時間 (5m超10m以内/10m超)

#### 別紙4 北蛇草住宅C棟等の附帯施設

ア 集会所

イ 駐車場

ウ 駐輪場及び自動二輪車用駐車場

エ ごみ置場

オ 別棟倉庫

カ 植栽等の外構

別紙5 事業日程

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	令和5年12月頃
	事前調査、設計、各種申請等の行政手続き	令和 年 月頃～令和 年 月頃
	既存住棟等の解体撤去工事	令和 年 月頃～令和 年 月頃
	北蛇草住宅C棟等の整備	令和 年 月頃～令和 年 月頃
	北蛇草住宅C棟等の引渡し	令和 年 月頃
	北蛇草住宅C棟等への入居者の移転完了	令和8年11月末日まで
	余剰地の封鎖	令和 年 月頃
	事業期間終了日	令和 年 月 日

※本事業における事業日程は、事業期間の終了日を除き、原則上記の通りとする。詳細は事業者グループの提案を踏まえて、市と事業者グループで協議し、市が決定する。

※各業務内容の延長・遅延等が発生した場合には、その都度、以降の事業日程について、市と事業者グループで協議し、市が決定する。

## 別紙6 物価変動率による調整

### 1. 対象となる価格

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を見直す。

提案時の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 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(工事出来高の検査終了時の3ヶ月前に数値の確定している直近12ヶ月の建設工事費デフレーター※2の平均値)}}{\text{(令和4年12月から令和5年2月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

※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](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、出来形相応分を出来形検査を経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、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
緑化計画図
住居表示図
工事費仕分け図
計画概要書
仕様概要書
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（附近見取図又は現況図に記載しても良い）
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市との協議による）

※ 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		
求積図（建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの）		
各室面積表		
鳥瞰パース図		
打合せ記録書		
〈建築主体工事〉	〈電気設備工事〉	〈機械設備工事〉
立面図	機器・器具リスト	機器・器具リスト
断面図	系統図	系統図
仕上表	配線図	配管図
建具表	分電盤リスト	詳細図
各伏図	詳細図	
矩計図		
各詳細図		
展開図		
外構平面図		
植栽計画図		
構造図		
杭伏図		
日影図		
面積表		
昇降機詳細図		

※ 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ものとする。

- (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（一部に附帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。

組立保険 …建物の附帯設備（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、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日又は余剰地の引渡し日のいずれか遅い方の日を終期とする。
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税及び地方消費税を含む。）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、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日又は余剰地の引渡し日のいずれか遅い方の日を終期とする。
- 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、その保険証券を遅滞なく市に提示する。
- 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対人、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
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）
完成検査記録
検査試験成績書
取り扱い説明書
保守点検指導書
施工体制台帳の原本照合済み写し
工事書類
緊急連絡先一覧表
工事完成後の責任者・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
施工図
完成写真（カラー写真アルバム）
維持管理マニュアル
修繕計画表
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
ランニングコスト計算書
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
C A S B E E 関係書類
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

事業期間を通じて業務水準が適正かつ確実に維持され、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ないことを確認する。

##### 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、実施状況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、市は本事業に係る対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

#### (2) 維持すべき業務水準

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水準

事業者グループが提供する業務水準は、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。

- ・業務水準不履行の内容及び原因
- ・業務水準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、業務水準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、業務水準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、又は合理的でないと判断した場合、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、業務水準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なさ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なお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該部分の事業に係る対価を減額することができるものとする。

#### 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、業務水準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、業務水準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 本契約の解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務水準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、業務水準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、本契約の一部ないし全部を解除することができるものとする。

## 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、業務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、チェックリスト等を用いて確認を行い、業務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、業務水準確認報告書、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、業務水準の達成状況について確認を受ける。

① 業務水準確認計画書・同報告書

業務水準確認計画書・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 市営住宅整備業務

提出書類	提出時期
業務水準確認計画書	基本設計着手前
業務水準確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 建設工事中間時 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
業務水準確認計画書	業務着手前
業務水準確認体制報告書	業務着手前
業務水準確認報告書	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完了確認終了時 移転日の調整等終了時

② 各提出書類

ア 市営住宅整備業務

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
総合施工計画書（総合工程表）	建設工事着手前
施工計画書	主要部位の施工前
施工報告書	主要部位の施工後
工事監理計画書	建設工事着手前
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原則2週間に1回開催する。入居者移転支援業務においては必要に応じて適宜行うこと。

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業務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、北蛇草東住宅C棟等の建設工事期間において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、あるいは非破壊検査にて品質・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。

(5) 実地における確認

工事に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。