

P F I による京都府府営住宅向日台団地整備事業
(第 1 事業区)
事業契約書 (案)

(令和 4 年 1 0 月 1 4 日修正)

目 次

第1章 用語の定義	1
第1条 (定義)	1
第2章 総 則	1
第2条 (本事業契約の目的)	1
第3条 (事業遂行の指針)	1
第4条 (事業日程)	1
第5条 (本事業の概要)	1
第6条 (構成企業の資金調達)	2
第7条 (代表企業の連帯責任及び構成企業の連帯責任)	2
第8条 (許認可及び届出)	2
第9条 (各種調査)	2
第10条 (近隣対策)	3
第11条 (暴力団等の排除措置)	4
第12条 (下請負人の社会保険等加入義務等)	5
第3章 事業用地の使用	6
第13条 (事業用地の使用)	6
第14条 (使用の目的)	6
第4章 建替住宅等の設計等	6
第15条 (設計)	6
第16条 (第三者の使用)	7
第17条 (府に対する報告及び協議等)	8
第18条 (設計企業による設計変更の原則禁止)	8
第19条 (府による設計変更等)	8
第5章 建替住宅等の建設等	9
第20条 (既存住宅等の解体撤去)	9
第21条 (現況調査及び確定測量等)	10
第22条 (既存住宅等のアスベストの有無の事前調査)	10
第23条 (既存住宅等のPCB使用機器の処置)	10
第24条 (建替住宅等の建設)	10
第25条 (施工計画書等)	11
第26条 (第三者の使用)	11
第27条 (工事監理者等)	12
第28条 (第三者の使用)	12
第29条 (保険)	12
第30条 (府による説明要求及び立会い)	13
第31条 (中間確認)	13
第32条 (化学物質濃度測定)	13

第33条	(建設企業による完工検査等)	14
第34条	(府による完成確認)	14
第35条	(府による完成確認書の交付)	15
第36条	(工事期間の変更)	15
第37条	(工事の中止)	15
第38条	(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	15
第39条	(本件工事中に構成企業が第三者に与えた損害)	16
第6章	入居者移転支援業務	16
第40条	(入居者移転支援業務)	16
第41条	(入居者移転支援業務計画書)	16
第42条	(空住戸の補修)	16
第43条	(不法投棄の防止と廃棄物の処理)	17
第44条	(第三者の使用)	18
第45条	(府による説明要求等)	18
第46条	(移転支援企業による仮移転等支援業務報告等)	18
第47条	(移転支援企業による本移転支援業務報告等)	19
第48条	(移転支援業務に関するモニタリング)	20
第49条	(仮移転等支援業務期間及びその変更)	20
第50条	(本移転支援業務期間及びその変更)	21
第51条	(入居者移転支援業務の中止)	22
第52条	(入居者移転支援業務の中止による費用等の負担)	22
第7章	建替住宅の所有権移転・引渡し	22
第53条	(所有権移転・引渡し)	22
第8章	対価の支払等	23
第54条	(対価の支払い)	23
第55条	(前金払)	24
第56条	(解除に伴う前払金に関する措置)	25
第57条	(出来高査定)	25
第58条	(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)	25
第59条	(契約不適合責任)	26
第60条	(契約不適合責任期間等)	26
第9章	契約期間及び契約の終了	27
第61条	(契約期間)	27
第62条	(構成企業の債務不履行等による契約解除等)	27
第63条	(第62条に準じた構成企業の違約金等支払義務)	30
第64条	(府の債務不履行による契約解除)	31
第65条	(府の任意解除権)	32
第66条	(法令変更による契約解除)	33
第67条	(不可抗力による契約解除)	33

第68条	(事業契約終了に際しての措置)	34
第69条	(終了手続の費用負担)	34
第10章	表明・保証及び誓約	34
第70条	(事実の表明・保証及び誓約)	34
第11章	契約保証金等	35
第71条	(契約保証金等)	35
第12章	法令変更	36
第72条	(通知の付与及び協議)	36
第73条	(法令変更による追加費用・損害の扱い)	36
第13章	不可抗力	37
第74条	(通知の付与及び協議)	37
第75条	(不可抗力による追加費用・損害の扱い)	37
第14章	雑則	37
第76条	(公租公課の負担)	37
第77条	(協議)	37
第78条	(特許権等の使用)	38
第79条	(契約上の地位の譲渡)	38
第80条	(延滞利息及びその端数計算)	38
第81条	(相殺予約)	38
第82条	(秘密保持)	38
第83条	(個人情報の取扱)	39
第84条	(請求、通知等の様式その他)	40
第85条	(解釈等)	40
第86条	(モニタリング結果の公表)	40
第87条	(関係法令の遵守)	41
第88条	(京都府が発注する建設工事に係る元請・下請関係適正化及び労働環境の確保に関する指針の遵守)	41
第89条	(準拠法)	41
第90条	(管轄裁判所)	41
第91条	(定めのない事項)	41

別紙一覧

- 別紙1 定義集
- 別紙2 事業日程表
- 別紙3 事業概要書
- 別紙4 事業用地
- 別紙5 構成企業が基本設計完了時に府に対し提出する設計図書（案）
- 別紙6 構成企業が実施設計完了時に府に対し提出する設計図書（案）
- 別紙7 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙8 付保すべき保険の内容
- 別紙9 完成時の確認事項（案）
- 別紙10 竣工図書（案）
- 別紙11 空住戸の補修工事費
- 別紙12 債務負担行為に係る契約の特則
- 別紙13 賃金又は物価の変動による調整
- 別紙14 法令変更による追加費用及び損害の負担
- 別紙15 不可抗力による追加費用及び損害の負担
- 別紙16 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律第13条及び特定建設資材に係る分別解体等に関する省令第4条に基づく書面

P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）

事業契約書(案)

京都府（以下「府」という。）と構成企業は、P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）（以下「本事業」という。）に関して、P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）事業契約（以下「本事業契約」という。）を締結する。なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、京都府議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

第1章 用語の定義

（定義）

第1条 本事業契約において使用する用語は、本事業契約において別途定義されているものを除き、別紙1の定義集において定義された意味を有する。

第2章 総 則

（本事業契約の目的）

第2条 本事業契約は、本事業における府及び構成企業の役割並びに府と構成企業との間の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等を定めることを目的とする。

（事業遂行の指針）

第3条 構成企業は、本事業を、本事業契約、入札説明書等及び提案書類に従い、法令及び業務水準を遵守し、誠実に遂行しなければならない。

2 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府に書面を提出した上で説明し、府の承諾を得ることを要する。

（事業日程）

第4条 各構成企業は、本事業を別紙2の事業日程表に従って遂行する。

（本事業の概要）

第5条 本事業は、別紙3の事業概要書に記載される業務及びこれに付随し関連する一切の業務により構成される。

(構成企業の資金調達)

第6条 本事業契約の締結及び履行その他本事業の実施に関する一切の費用は、本事業契約に特段の規定がある場合を除き、全て構成企業が負担する。

(代表企業の連帯責任及び構成企業の連帯責任)

第7条 代表企業は、本事業契約に基づき構成企業が府に対して負担する債務について、債務者となる構成企業と連帯して当該債務を負担する。

- 2 代表企業は、構成企業を統括し、構成企業をして府に対し、本事業に関する業務のうち構成企業が担当する業務につき、法令及び業務水準に従って誠実に遂行させる義務を負う。
- 3 各建設企業は、自己以外の建設企業が本事業契約に基づき負う全ての債務につき、それぞれ、当該建設企業と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負う。
- 4 本条各項の定めは、本事業契約、基本協定書その他において、別途、構成企業の連帯責任を定める規定を排除するものではない。

(許認可及び届出)

第8条 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、構成企業が自己の責任及び費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についても構成企業が自己の責任及び費用負担において提出するものとする。ただし、府が取得すべき許認可、府が提出すべき届出は除く。

- 2 構成企業は、前項の許認可及び届出に際しては、府に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 3 府は、構成企業からの要請がある場合、構成企業による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他府が構成企業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 構成企業は、府からの要請がある場合は、府による許認可の取得、届出に必要な資料の提出その他府が必要とする事項について協力するものとする。
- 5 構成企業は、許認可取得及び届出の遅延により構成企業又は府に追加費用及び損害が生じた場合、当該追加費用及び損害を負担する。ただし、構成企業が不可抗力により遅延した場合は第13章の規定に従うこととし、府の責めに帰すべき事由により遅延した場合は、構成企業が当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求した場合には、府が当該遅延により構成企業に発生した追加費用及び損害を合理的な範囲で負担するものとする。
- 6 代表企業は、自己の責任において、府に対し、構成企業に本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得・維持させ、かつ必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(各種調査)

第9条 構成企業は、本件日程表記載の日程（当該日程が、本事業契約に基づき、又は府と構成企業との合意に基づき、変更された場合は変更後の日程とする。以下同じ。）に従い、

本事業の遂行のために必要と判断する測量調査、地質調査、アスベスト含有材使用状況調査、電波障害調査、周辺家屋調査、風害調査、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、構成企業は調査等を行う場合、府に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、府に提出して、その確認を受けなければならない。

- 2 構成企業は、前項に定める調査等を実施した結果、入札説明書等の内容と現場の状況に齟齬があることが判明した場合、又は、事業用地に入札書提出時に想定することができなかった地質障害、地中障害物、土壌汚染及び埋蔵文化財等による瑕疵があることが判明した場合、前項の報告書に必ずその内容を具体的に記載するものとし、当該齟齬又は瑕疵に関する対応について、府と構成企業との間で協議を行う。ただし、アスベスト含有材の使用状況に関する齟齬がある場合については、飛散性アスベスト含有材の使用が確認された場合を除き、構成企業の責任と費用負担に基づき適切に対応するものとする。
- 3 構成企業は、前項の齟齬については、原則として現場の状況に応じて担当業務を遂行するものとし、前項の協議に基づき業務水準の内容の変更が必要と認められた場合には、府は、当該業務水準の内容の変更のために構成企業に生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する資料を添えて府に請求するものとする。なお、府は、本事業に関し、入札説明書等以外に府が構成企業に提供した資料があるときも、入札説明書等以外の資料に関しては何らの責任も負わない。
- 4 構成企業は、第2項の瑕疵については、第2項の協議に基づき除去修復等の対応をするものとし、府は、第2項の協議に基づく除去修復等の対応のために構成企業に生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 5 府は、第1項の調査等に係る報告書に記載のない第2項の齟齬又は瑕疵については、府が本事業に関連して配布、公表、及び開示した全ての資料の記載内容の如何にかかわらず、何ら責任を負わず、当該齟齬又は瑕疵の対応のために府及び構成企業に発生した追加費用及び損害については構成企業が負担するものとする。ただし、第1項の調査等に係る報告書に記載されなかった当該齟齬又は瑕疵が、第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであること、又は、調査を行わなかったことが構成企業の責めに帰すべき事由によるものでないことを構成企業が証明することができたときは、第3項又は第4項を準用する。

(近隣対策)

第10条 構成企業は、自らの責任と費用負担において、既存住宅の入居者及び近隣住民等に対して説明会を開催する等の方法により、本件工事の概要や工程につき十分説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。府は、必要と認める場合には、構成企業が行う説明に協力するものとする。

- 2 構成企業は、自らの責任と費用負担において、本件工事により発生する騒音、振動、排

水、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、塵埃、電波障害、その他の本件工事が近隣住民等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（補償を含む。）を実施する。かかる近隣対策の実施について、構成企業は、府に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

- 3 構成企業は、近隣対策の不調を理由として業務水準の内容の変更をすることはできない。ただし、入居者及び近隣住民等から計画内容、建替計画及び施工方法等に対する要望が出た場合、構成企業は、府と協議し、業務水準の範囲内かつ追加費用が発生しない範囲内の可能な範囲で対応するものとする。
- 4 前項にかかわらず、構成企業が業務水準を変更しない限り、合理的に要求される範囲の近隣対策の実施によっても近隣住民等の理解が得られないことを明らかにして府に協議を申し入れた場合、府は構成企業との協議に応じるものとし、協議の結果、府は、やむを得ないと認める場合には、業務水準の変更を承諾することができる。府は、この業務水準の変更のために構成企業に生じた追加費用及び損害については合理的な範囲でこれを負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 5 近隣対策の結果、本件日程表記載の日程の遅延が見込まれる場合において、構成企業が請求した場合には、府及び構成企業は協議を行い、同協議の結果、本件日程表記載の日程を変更する必要がある場合、府は速やかに、同日程を変更するものとする。
- 6 近隣対策の結果、構成企業に生じた追加費用及び損害（近隣対策の結果、本件日程表記載の日程が変更されたことによる追加費用も含む。）については、構成企業が負担するものとする。ただし、建替住宅等を設置すること自体又は府が入札説明書等において構成企業に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動及び訴訟等に起因して構成企業に生じた追加費用及び損害について、府が事前に当該近隣対策等について承諾を与えていた場合には、府が合理的な範囲で負担する。なお、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

（暴力団等の排除措置）

第11条 府は、構成企業、本事業に係る全ての請負人又は受託者（構成企業を除き、協力企業及び第2次以下の下請契約又は再委託契約の当事者を含む。以下、本条において、「下請負人」という。）及び構成企業又は下請負人と本業務に係る資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結する者（下請負人に該当する者を除く。以下、本条において、下請負人とあわせて「下請負人等」という。また、構成企業及び下請負人等を総称して以下、本条において、「構成企業等」という。）が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、京都府警察本部長（以下「本部長」という。）に対して照会を行うことができる。構成企業は、府の求めに応じて、照会に当たって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- （1）構成企業等について、暴力団員等が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- （2）構成企業等について、暴力団員等を、役員以外で業務に関し監督責任を有する使用

- 人として使用し、又は代理人として選任していること。
- (3) 構成企業等又はその役員等が、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団等の威力を利用していること。
 - (4) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
 - (5) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者を下請負をさせ、その他当該事業者を利用していること。
 - (6) 構成企業等又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。
- 2 府は、本部長からの前項各号のいずれかに該当する旨の回答又は通報（以下、本条において「回答等」という。）を受けた場合、京都府契約事務等から暴力団等を排除するため、その回答等の内容について、外郭団体等を含む府の関係部局と情報を共有することができる。
 - 3 構成企業は、本事業に係る業務を下請負人等に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該下請負人等が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を府に報告しなければならない。
 - 4 構成企業は、本事業に係る業務を下請負人等に行かせた場合において、当該下請負人等が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を府に報告し、当該下請負人等との契約を解除しなければならない。
 - 5 構成企業は、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、本項において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を府に報告し、及び京都府警察本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。本事業に係る業務を下請負人等に行わせる場合において、当該下請負人等が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
 - 6 府は、構成企業が、本事業に係る業務を下請負人等に行わせる場合において、当該下請負人等が暴力団等であることが判明したときは、当該構成企業に対し、当該下請負人等との間で契約を締結しないよう、既に当該下請負人等と契約を締結している場合にあっては、当該契約を解除するよう、求めることができる。

（下請負人の社会保険等加入義務等）

第12条 構成企業は、次の各号に掲げる届出をしていない建設業者（建設業法（昭和24年法律第100号）第2条第3項に定める建設業者をいい、当該届出の義務がない者を除く。以下「社会保険等未加入建設業者」という。）を下請負人としてはならない。

- (1) 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出
- (2) 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出
- (3) 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出

2 前項の規定にかかわらず、構成企業は、次の各号に掲げる下請負人の区分に応じて、当該各号に定める場合は、社会保険等未加入建設業者を下請負人とすることができる。

- (1) 構成企業と直接下請契約を締結する下請負人 次のいずれにも該当する場合
 - ア 当該社会保険等未加入建設業者を下請負人としなければ工事の施工が困難となる場合 その他の特別の事情があると府が認める場合
 - イ 府の指定する期間内に当該社会保険等未加入建設業者が前項各号に掲げる届出をし、当該事実を確認することのできる書類（以下「確認書類」という。）を、構成企業が府に提出した場合
- (2) 前号に掲げる下請負人以外の下請負人 次のいずれかに該当する場合
 - ア 当該社会保険等未加入建設業者を下請負人としなければ工事の施工が困難となる場合 その他の特別の事情があると府が認める場合
 - イ 府が構成企業に対して確認書類の提出を求める通知をした日から30日（府が構成企業において確認書類を当該期間内に提出することができない相当の理由があると認め、当該期間を延長したときは、その延長後の期間）以内に、構成企業が当該確認書類を府に提出した場合

第3章 事業用地の使用

（事業用地の使用）

第13条 構成企業は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び建替住宅等の着工から引渡しまでの間、1期工区、2期工区、及び3期工区のそれぞれにおいて、各工区における工事期間中、別紙4記載の各工区の土地を無償で使用できるものとする。

（使用の目的）

- 第14条 構成企業は、府営住宅整備業務に使用する目的以外の目的で事業用地を使用してはならない。
- 2 構成企業は、事業用地が府有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

第4章 建替住宅等の設計等

（設計）

- 第15条 設計業務は、構成企業のうち設計企業が担当するものとし、設計業務に関する府の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は設計企業に対して行えば足りるものとする。
- 2 設計企業は、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守の上、自己の費用と責任において、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等、及びレッド対応措置等の基本設計及び実施設計を行うものとし、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 設計企業は、本事業契約締結後速やかに、前項の基本設計を開始し、設計着手前に提出して府の承諾を得た設計に関する工程表（以下「設計工程表」という。）に従い、府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める基本設計完了期日までに別紙5記載の

図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、業務水準の範囲内で変更すべき点がある場合には設計企業に通知するものとする。なお、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を府が確認した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第19条（府による設計変更等）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、設計企業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設計企業に交付する。

- 4 設計企業は、前項による府の確認後速やかに、第2項の実施設計を開始し、設計工程表に従い府による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める実施設計完了期日までに別紙6記載の図書を府に提出する。府は、提出された図書について、その内容に応じ別途府が定める日までに確認し、業務水準の範囲内で変更すべき点がある場合には設計企業に通知するものとする。なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、府による当該変更通知は、第19条（府による設計変更等）に規定する設計変更には該当しないものとする。府は、設計企業の求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書を設計企業に交付する。
- 5 府は、第3項の図書が業務水準に反し、又は前項の図書が業務水準若しくは基本設計に反する場合、設計企業に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、設計企業はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、府の確認を受けなければならない。
- 6 前項の是正要求に対し、設計企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
- 7 府は、第3項及び第4項の図書を設計企業から受領したこと、それらの図書を確認したこと、並びに第5項に定める通知を行ったことを理由として、本事業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。

（第三者の使用）

- 第16条 設計企業は、設計業務を第三者に請け負わせ又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、設計企業は、当該第三者が設計業務の全部又は大部分を請け負い又は受託することがないようにしなければならない。
- 2 設計企業は、前項に基づき設計業務の一部を請け負い又は受託した者が、同設計に当たってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、設計企業は、当該第三者が設計業務の全部又は大部分を請け負い又は受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に設計業務の一部を請け負わせ又は委託する等して、さらなる下位の下請又は再委託が現れる場合全てに適用する。
 - 3 前2項に記載の第三者への請負又は委託は全て設計企業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、全て設計企業の責めに帰すべき事由とみなして、設計企業が責任を負うものとする。

(府に対する報告及び協議等)

- 第17条 設計企業は、設計業務に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について府に報告するものとする。
- 2 設計企業は、府の担当者と十分な打合せにより設計業務を実施するものとし、打合せの結果については、記録等により適宜府に報告することとする。
 - 3 府は、前2項にかかわらず、設計業務の状況について、随時設計企業から報告を受けることができるものとする。
 - 4 設計企業は、設計業務の実施に当たり、別紙7「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」により、公営住宅等整備基準との整合性を確認しなければならない。また、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)に基づく性能表示を行うと共に、指定住宅性能評価機関より、要求水準書(府営住宅整備編)別紙5「住宅性能評価の等級」に示す基準以上の性能を満たしている旨の設計住宅性能評価書の交付を受け、府に当該評価書を提出しなければならない。
 - 5 府は、第1項から第3項に定める報告を受けたことを理由として、本事業の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(設計企業による設計変更の原則禁止)

- 第18条 設計企業は、府の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書類に記載した既存住宅等の解体撤去、建替住宅等、及びレッド対応措置等の設計の変更を行うことはできないものとする。
- 2 設計企業は、府の承諾を得た場合を除き、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の基本設計並びに実施設計の変更を行うことはできないものとする。

(府による設計変更等)

- 第19条 府は、必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を設計企業に交付して、入札説明書等又は提案書類に記載した設計の変更を設計企業に求めることができる。この場合、設計企業は、設計変更の要求を受けてから14日以内に、当該設計変更の当否及び事業者の本件事業の実施に与える影響を検討し、その結果を府に通知しなければならない。府は、かかる設計企業の検討結果の通知を踏まえて当該設計変更の当否を最終的に決定した上、設計企業に対して通知するものとする。ただし、府は、原則として、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴う設計変更を求めることはできない。
- 2 設計企業は、前項により入札説明書等又は提案書類に記載した設計の変更が決定された場合、変更された設計内容に従い既存住宅等の解体撤去、建替住宅等、及びレッド対応措置等の設計を行うものとする。
 - 3 府は、必要があると認める場合、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更を設計企業に対して求めることができる。設計企業は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を府に通知しなければならない。府は、かかる設計企業の検討結果の通知を踏まえて当該設計変更の当否を最終的に決定した上、設計企業に対して通知するものとする。ただし、府は、原則として、工期及びサービスの対価の支払額

の変更を伴う、及び提案書類記載の提案の範囲を逸脱する設計変更を求めることはできない。

- 4 第1項及び前項の規定にかかわらず、府が、工期及びサービスの対価の支払額の変更を伴う既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更、又は提案書類記載の提案の範囲を逸脱する既存住宅等の解体撤去並びに建替住宅等の基本設計及び実施設計の変更の提案を行う場合には、設計企業は、その当否及び費用負担について府との協議に応じるものとする。
- 5 第1項から第4項までの定めにより設計変更する場合においては、当該変更により設計企業の費用に増減が生じたときは、府は、合理的範囲内で当該追加費用相当分を第54条（対価の支払い）記載の対価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54条（対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。ただし、府の求める設計変更が、設計企業の作成した設計図書の不備、契約不適合による場合又は設計企業の調査の誤り又は不足による等設計企業の責めに帰すべき事由に起因する場合は、設計企業が当該追加費用を負担する。
- 6 不可抗力による設計変更に関する追加費用・損害の扱いについては、第75条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）、法令変更による設計変更に関する追加費用・損害の扱いについては、第73条（法令変更による追加費用・損害の扱い）に従うものとする。

第5章 建替住宅等の建設等

（既存住宅等の解体撤去）

- 第20条 既存住宅等の解体撤去は、構成企業のうち建設企業が担当し、建設企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守の上、業務を遂行するものとし、既存住宅等の解体撤去に関する府の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は建設代表者に対して行えば足りるものとする。
- 2 建設企業は、業務水準、本件日程表記載の日程、既存住宅等の解体撤去工事の施工計画書並びに第15条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、既存住宅等の解体撤去を行う。
 - 3 建設企業は、既存住宅等の入居者が全て移転したことについて、解体撤去作業の対象となる既存住宅等ごとに府の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体撤去の作業に着手することはできない。
 - 4 建設企業は、自己の責任及び費用負担において、前項の府の確認を受けた既存住宅等の引渡しを受けたときに既存住宅等の基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、受水槽、浄化槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、塀、遊具、看板、樹木、植栽、地中埋設物その他既存住宅等を構成しているもの一切（第三者又は事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。）について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、既存住宅等に存する残置物等の取扱いについては入札説明書等によるほか、府の指示に従うものとする。

(現況調査及び確定測量等)

第21条 建設企業は前条の規定に従い、既存住宅等を解体撤去し、各工区における既存住宅等の解体撤去が全て完了した時点で、それぞれ完了報告書その他府と協議の上、定めた書類を府に提出し、府による完了状況の確認を受けるものとする。

2 府は、前項の報告書を建設企業から受領したこと、それらの報告書を確認したこと、並びに前項の完了状況の確認を行ったことを理由として、本事業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。

3 建設企業は、府に対する建替住宅等の引渡しを完了するまでに、当該引渡しを行う建替住宅等の用地についての確定測量を行い、府に対し、確定測量図を提出する他公有財産台帳への登録に必要となる関係書類の作成支援を行う。

(既存住宅等のアスベストの有無の事前調査)

第22条 第9条(各種調査)の規定にかかわらず、建設企業は、大気汚染防止法に基づき既存住宅等の解体撤去工事のために必要となる石綿含有建材の有無の事前調査を実施し、その調査結果につき、大気汚染防止法に基づき府、及び石綿障害予防規則に基づき労働基準監督署に対し、それぞれ報告しなければならない。

2 建設企業は、前条の報告を原則として、電子システム「石綿事前調査結果報告システム」から行わなければならない。

(既存住宅等のPCB使用機器の処置)

第23条 第9条(各種調査)の規定にかかわらず、既存住宅等に、PCB使用機器の使用が認められた場合には、建設企業は、自らの責任及び費用負担により府が指定する方法により、それらの機器を撤去及び一時保管することとする。

(建替住宅等の建設)

第24条 建替住宅等の建設は、構成企業のうち建設企業が担当し、建設企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守の上、業務を遂行するものとし、建替住宅等の建設に関する府の建設企業への通知や文書の交付その他の連絡は建設代表者に対して行えば足りるものとする。

2 建設企業は、業務水準、本件日程表記載の日程、及び建替住宅等の建設工事の建設業務計画書(以下、既存住宅等の解体撤去工事の施工計画書とあわせ総称して「施工計画書等」という。)並びに第15条(設計)に規定する基本設計及び実施設計に従って、建替住宅等の建設を行う。

3 建設企業は、建替住宅等を本件日程表記載の日程に従い完成し、府に建替住宅等を引渡すものとする。府は、建替住宅等の引渡しを受けた後、第54条(対価の支払い)の規定に従い府営住宅整備業務に関する対価の支払いを行うものとする。

4 施工方法等建替住宅等を完成するために必要な一切の方法については、建設企業が自己の責任において定めるものとする。

5 建設企業は、本件工事を実施する範囲を仮囲いで確実に区画を行い、区画外に建築資材

の仮置き、駐車を生じさせないようにしなければならない。

- 6 建設企業は、建替住宅等について、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うと共に、指定住宅性能評価機関より、要求水準書（府営住宅整備編）別紙5「住宅性能評価の等級」に示す基準以上の性能を満たしている旨の建設住宅性能評価書の交付を受け、府に当該評価書を提出しなければならない。

（施工計画書等）

第25条 建設企業は、本件工事で着工前に、本件工事の全体工程表及び施工計画書等を作成し、府に提出するものとする。施工計画書等の提出後に修正が必要となった場合、建設企業は、府と協議し、府の確認を得た上で、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書等を府に提出するものとする。

- 2 建設企業は、別途府との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、府に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、建設企業は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を府に提出するものとする。
- 3 建設企業は、本件工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。また、建設企業は、府との協議の上で決定した様式により、施工記録を作成し、府に提出するものとする。
- 4 建設企業は、使用する資材について、本件工事の着工前に府の確認を受けることとし、確認する材料については、府と協議の上で、材料リストを府へ提出するものとする。
- 5 府は、本条の協議、確認を理由として、本件工事に関し、何らの責任も負うものではない。

（第三者の使用）

第26条 建設企業は、本件工事に当たって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、建設企業は、当該第三者が建設業務の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。また、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。

- 2 建設企業は、前項の者が本件工事に当たってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、建設企業は、当該第三者が本件工事の全部又は大部分を請け負うことがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に本件工事の一部を請け負わせる等して、さらなる下位の下請負が現れる場合全てに適用する。
- 3 建設企業は、自ら定める第三者に請け負わせる場合及び、当該第三者がさらに別の第三者に下請負をさせる場合、府に対し、それらの商号又は名称、建設業の許可内容その他重要な事項を通知した上で、建設業法第24条の8第1項に基づく台帳を作成し、これを届け出ることにより、前2項に定める府の承諾に替えることができる。前項なお書きの場合にも同様とする。
- 4 第1項及び2項の第三者の使用は全て建設企業の責任において行うものとし、請負人そ

の他本件工事に関して建設企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て建設企業の責めに帰すべき事由とみなして、建設企業が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第27条 府営住宅整備業務に関する工事監理は、構成企業のうち工事監理企業が担当し、工事監理企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守の上、業務を遂行するものとし、当該工事監理に関する府の工事監理企業への通知や文書の交付その他の連絡は工事監理企業に対して行えば足りるものとする。

- 2 工事監理企業は、自己の責任及び費用負担で、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の建設及びレッド対応措置等に係る工事のいずれについても、工事監理者をそれぞれ設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を府へ通知しなければならない。
- 3 工事監理企業は、工事監理者をして、府への毎月の定期的報告を行わせるとともに、府の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わせるものとする。
- 4 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、工事監理者をして、府へ完成確認報告を行わせるものとする。
- 5 工事監理企業は、工事監理者をして、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行わせるものとする。

(第三者の使用)

第28条 工事監理企業は、工事監理業務を第三者に請け負わせ又は委託する場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、工事監理企業は、当該第三者が工事監理業務の全部又は大部分を請け負い又は受託することがないようにしなければならない。

- 2 工事監理企業は、前項に基づき工事監理業務の一部を請け負い又は受託した者が、同工事監理に当たってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、工事監理企業は、当該第三者が工事監理業務の全部又は大部分を請け負い又は受託することがないようにしなければならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に工事監理業務の一部を請け負わせ又は委託する等して、さらなる下位の下請又は再委託が現れる場合全てに適用する。
- 3 前2項に記載の第三者への請負又は委託は全て工事監理企業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、全て工事監理企業の責めに帰すべき事由とみなして、工事監理企業が責任を負うものとする。

(保険)

第29条 建設企業は、自己の費用負担において、損害保険会社との間で、別紙8に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、府の確認を得るものとする。なお、建設企業が付保する保険は別紙8のものに限定されない。

- 2 建設企業は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを府に提出しなければならない。

- 3 建設企業は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険に加入するか、又は保証金を供託するかしなければならない。なお、建設企業は、府に対し、府に対する建替住宅等の引き渡しまでに、上記保険加入又は保証金供託を証する資料を示さなければならない。

（府による説明要求及び立会い）

- 第30条 府は、本件工事の進捗状況及び施工状況について、建設企業にその営業時間中いつでも報告を求めることができるものとする。
- 2 府は、本件工事が業務水準に従い実施されていることを確認するため、建替住宅等の建設状況その他府が必要とする事項について、建設企業に事前に通知した上で、建設企業又は請負人（全ての下請負人を含む。）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、本件工事が業務水準を逸脱していることが判明した場合、府は建設企業に対してその是正を求めることができ、建設企業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、建設企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
 - 5 建設企業は、工事期間中に建設企業が行う建替住宅等の検査又は試験について、事前に府に対して通知するものとする。なお、府は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
 - 6 府は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
 - 7 府は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

（中間確認）

- 第31条 建替住宅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、府は、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 府は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
 - 3 中間確認の結果、本件工事が業務水準を逸脱していることが判明した場合、府は建設企業に対してその是正を求めることができ、建設企業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、建設企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。

（化学物質濃度測定）

- 第32条 建設企業は、建替住宅等の完工検査において、建替住宅等の室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針以下であることを確認し、府に報告しなければならない。

(建設企業による完工検査等)

第33条 建設企業は、自己の責任及び費用負担において、建替住宅等の完工検査及び建替住宅等の設備・器具等の試運転検査を行うものとする。建設企業は、それぞれの検査の日程を、完工検査及び建替住宅等の設備・器具等の試運転検査の7日前までに府に対して通知しなければならない。

- 2 府は、建設企業が前項の規定に従い行う完工検査及び設備・器具等の試運転検査への立会いができるものとする。なお、府は、必要と認める場合は、建設企業をして、必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、府は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、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 前項なお書きの場合において、検査又は復旧に要する費用は、建設企業の負担とする。
- 4 建設企業は、府の立会いの有無を問わず、建替住宅等の検査の終了後速やかに、府に対して完工検査及び設備・器具等の試運転検査の結果を、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて府に報告しなければならない。
- 5 建設企業は、レッド対応措置等を実施するに当たり、許認可を取得したものがあるときは、検査結果に関する書面の写しを添えて府に報告しなければならない。

(府による完成確認)

第34条 府は、建設企業から前条第3項に定める報告を受けた場合、対象の建替住宅等に関し、14日以内に別紙9に記載する事項に関する完成確認をそれぞれ実施しなければならない。

- 2 完成確認の結果、対象の建替住宅等の状況が業務水準の内容を逸脱していることが判明した場合、府は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、建設企業に対し期間を定めてその是正を求めることができ、建設企業は自らの費用をもってこれに従わなければならない。建設企業は、当該是正の完了後速やかに、府に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、建設企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
- 4 府は、建設企業が第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、対象の建替住宅等の状況がなおも業務水準を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前2項の定めるところに準じるものとする。
- 5 建替住宅等の設備・器具等の試運転検査は、府による対象の建替住宅等の完成確認前に建設企業が実施し、その報告書を府に提出するものとする。
- 6 建設企業は、対象の建替住宅等の設備・器具等の取扱説明書等を取りまとめて住戸ごとに作成して府に提出し、同取扱説明書等を用いて取扱いに関する府への説明を、前項に定める試運転検査とは別に実施する。

(府による完成確認書の交付)

第35条 府が、前条第1項に定める建替住宅等の完成確認又は前条第4項に定める再完成確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、建設企業が対象の建替住宅等に係る別紙10に記載する竣工図書の全てを府に対して提出した場合、府は、竣工図書を全て受領後14日以内に、建設企業に対して対象の建替住宅等の完成確認書を交付する。

2 府は、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。

(工事期間の変更)

第36条 府が建設企業に対して工事期間の変更を請求した場合、府と建設企業は協議により当該変更の可否及び内容を定めるものとする。

2 建設企業が不可抗力事由又は建設企業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工事期間の変更を請求した場合、府と建設企業は協議により当該変更の可否及び内容を定めるものとする。

3 前2項において、府と建設企業の間において協議が調わない場合、府が合理的な工事期間を定めるものとし、建設企業はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

第37条 府は、必要があると認める場合、その理由を建設企業に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

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

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

(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第38条 府は、府の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって府に生じた追加費用及び損害並びに建設企業に生じた合理的な追加費用及び損害を第54条（対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。ただし、建設企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

2 建設企業は、構成企業の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって建設企業に生じた追加費用及び損害並びに府に生じた合理的な追加費用及び損害を負担しなければならない。

3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間の変更によって府及び建設企業に生じた追加費用及び損害の負担については、第75条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）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され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中

止又は工事期間の変更によって府及び建設企業に生じた追加費用及び損害の負担については、第73条（法令変更による追加費用・損害の扱い）によるものとする。

（本件工事中に構成企業が第三者に与えた損害）

第39条 構成企業が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、構成企業は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は府の責めに帰すべき事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40条 入居者移転支援業務は、構成企業のうち移転支援企業が担当し、移転支援企業の責任及び費用負担において、本件日程表記載の日程に従い、法令及び業務水準を遵守の上、業務を遂行するものとし、入居者移転支援業務に関する府の移転支援企業への通知や文書の交付その他の連絡は移転支援企業に対して行えば足りるものとする。

2 移転支援企業は、入居者移転支援業務を行うに当たっては、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、移転支援企業がこれを賠償し、府に一切の負担をかけないものとする。

3 入居者移転支援業務に要する費用は本事業契約書及び入札説明書等に別段の定めがある場合を除き、全て移転支援企業が負担するものとし、府は第54条（対価の支払い）で定める対価を除き、移転支援企業に何らの対価も支払わないものとする。

（入居者移転支援業務計画書）

第41条 移転支援企業は、本事業契約締結後直ちに、仮移転等及び本移転についての入居者移転支援業務計画書を作成し、府に提出してその承諾を得るものとする。入居者移転支援業務計画書の提出後に修正が必要となった場合、移転支援企業は、府と協議し、府の承諾を得た上で、これを修正するものとする。

2 府は、前項の承諾を理由として、入居者移転支援業務に関し、何らの責任も負うものではない。

（空住戸の補修）

第42条 移転支援企業は、既存住宅の空住戸の現状の調査を行った上で、仮住戸に適した空住戸を選定し、当該空住戸の補修工事の予定日時、入居者の希望、鍵の引渡し予定日等を記載した補修計画書を作成し、府に提出する。

2 移転支援企業は、前項に基づき選定した空住戸を、要求水準書（入居者移転支援編）別紙2「空家修繕基準」に定める仕様に沿って、仮住戸として使用するために必要な補修を行う。

3 移転支援企業は、前項に定める空住戸の補修が完了後、府の立会の下、検査を実施し、

補修の結果に関する府の確認を得なければならない。当該検査の際、府から指摘がなされた場合、移転支援企業はこれを速やかに修正し、府に報告の上、府の確認を得なければならない。

- 4 府は、移転支援企業に対し、空住戸の補修工事に要する費用として、移転支援企業が実際に補修工事を実施した住戸の戸数に対し、別紙11の単価を乗じた金額の合計額と第54条（対価の支払い）第1項第2号「イ」に定める額のうち小さい方の額を第54条（対価の支払い）第4項から第7項までの規定に従い支払う。
- 5 空住戸の補修に関する費用は、前項に定める補修工事費用並びに次条第2項ただし書き、第3項ただし書き及び第4項に定める費用を除き、全て移転支援企業が負担するものとし、府はこれらの費用を除き、空住戸等の補修に関し、移転支援企業に何らの対価も支払わないものとする。
- 6 府は、第3項の確認をしたことを理由として、空住戸の補修について何らの責任を負うものではない。
- 7 府は、空住戸の補修等に契約不適合があるときは、移転支援企業に対して、鍵渡しの日から1年間に限り、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。

（不法投棄の防止と廃棄物の処理）

第43条 移転支援企業は、本件日程表記載の移転支援業務期間において、必要な方法により、事業用地内への不審者の侵入やごみの不法投棄等の未然防止策を講じなければならない。

- 2 前項にもかかわらず、事業用地内にごみの不法投棄が発生した場合、事業者はその費用と責任においてこれを撤去する。ただし、法令上特別な処理を要するものや処理に多額の費用を要するものについては、移転支援企業は府と協議し、府は事前に承認したものに限り、合理的な追加費用を負担する。ただし、移転支援企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 3 移転支援企業は、仮移転者等及び本移転者に対して、住戸内に残置可能なものが、風呂窯、浴槽、及び換気扇等住戸に固定されている設備機器のみであること、その他のエアコン等の設備や工作物を含むごみについては仮移転者等及び本移転者において撤去しなければならないことを周知し、撤去を指示しなければならない。ただし、移転支援企業が適切な周知、指示を行ったにもかかわらず、住戸内の残置物の適正な撤去がなされず、本事業の実施が困難になると認められる場合には、風呂窯、浴槽、及び換気扇等住戸に固定されている設備機器を除く残置物について、移転支援企業は府と協議を行い、府が事前に認めたものに限り、府が合理的な追加費用を負担する。ただし、移転支援企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 4 第2項及び第3項に該当しない場合であっても、事業用地内に仮移転期間より前から存在する残置物があるときは、移転支援企業は府と協議を行い、府が事前に認めたものに限り、府が合理的な追加費用を負担する。ただし、移転支援企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

(第三者の使用)

第44条 移転支援企業は、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、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に府に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、移転支援企業は、入居者移転支援業務の全部又は大部分を第三者に委託し又は請負わせてはならない。

- 2 移転支援企業は、前項の者が入居者移転支援業務をさらに別の第三者に再委託し又は請負わせる場合にも、前項に準じて府の承諾を得なければならない。ただし、移転支援企業は、当該第三者に入居者移転支援業務の全部又は大部分を再委託又は請負わせてはならない。なお、本項は、当該第三者がさらに別の第三者に入居者移転支援業務を委託し又は請け負わせて、さらなる下位の再委託又は下請負が現れる場合全てに適用する。
- 3 前2項の第三者の使用は全て移転支援企業の責任において行うものとし、受託者又は請負人その他入居者移転支援業務に関して移転支援企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て移転支援企業の責めに帰すべき事由とみなして、移転支援企業が責任を負うものとする。

(府による説明要求等)

第45条 府は、入居者移転支援業務の進捗状況について、府が移転支援企業と協議した上で、府が定める期間ごとに、府が定める様式で、移転支援企業が作成する入居者移転支援業務報告書の提出により、移転支援企業から報告を受けることができるものとする。

- 2 府は、前項にかかわらず、いつでも、入居者移転支援業務が業務水準及び第41条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書に従い実施されていることを確認するため、府が必要とする事項について、移転支援企業に事前に通知した上で、移転支援企業、受託者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとする。
- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、入居者移転支援業務が業務水準又は第39条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、府は移転支援企業に対してその是正を求めるものとし、移転支援企業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、移転支援企業は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は是正要求を撤回する。
- 5 府は、本条に規定する説明又は報告の受領を理由として、入居者移転支援業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(移転支援企業による仮移転等支援業務報告等)

第46条 移転支援企業は、府に対し、次の各号に掲げる仮移転等支援業務に関する報告等を行う。

- (1) 仮移転等及びその手続きの仮移転者等への説明資料及び説明方法等、並びに意向調査の実施方法及び配布資料等について、府と協議し、府の確認を得る。
- (2) 仮移転等説明会、仮移転等手続説明会(いずれも開催は任意)及び仮住戸等決定抽

選会開催前に、府と開催内容を協議し、府の確認を得る。

- (3) 仮移転等説明会、仮移転等手続説明会（いずれも開催は任意）、意向調査、及び仮住戸等決定抽選会のそれぞれ実施後に、速やかに府に結果を報告する。
 - (4) 仮住戸等決定抽選会実施後、業務水準に従い、仮住戸等の決定状況（仮住戸決定者名、仮住戸使用開始年月、仮移転先の住所、仮駐車場の場所、引越スケジュール等）を府に報告する。
 - (5) 仮移転者等の引越の調整結果（日時等）を適宜府に報告する。
 - (6) 第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における仮移転期間内に移転が終了しないおそれのある入居者がいる場合には、終了しない事由を調査し、移転を促すとともに府に報告する。
 - (7) 仮移転者等からの苦情、要望、原状回復に関する協議等があれば、対応結果について、府に報告を行う。
 - (8) 仮移転等支援業務完了時に府に報告を行い、完了状況について府の確認を受ける。
- 2 府は前項に規定する協議、確認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うものではない。

（移転支援企業による本移転支援業務報告等）

第47条 移転支援企業は、府に対し、次の各号に掲げる本移転支援業務に関する報告等を行う。

- (1) 本移転及びその手続きの仮移転者への説明資料及び説明方法等、並びに意向調査の実施方法及び配布資料等について、府と協議し府の確認を得る。
 - (2) 本移転説明会（開催は任意）、内覧会、新住戸等決定抽選会及び入居説明会開催前に、府と開催内容を協議し、府の確認を得る。
 - (3) 本移転説明会（開催は任意）、内覧会、意向調査、新住戸等決定抽選会及び入居説明会実施後に、速やかに府に結果を報告する。
 - (4) 新住戸等決定抽選会実施後、業務水準に従い、新住戸等の決定状況（新住戸等決定者名、新住戸等使用開始年月、本移転後の駐車場の場所、引越スケジュール等）を、府に報告する。
 - (5) 本移転者の引越の調整結果（日時等）を適宜府に報告する。
 - (6) 第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転期間内に移転が終了しないおそれのある入居者がいる場合には、終了しない事由を調査し、移転を促すとともに府に報告する。
 - (7) 本移転者からの苦情、要望等があれば、対応結果について、移転支援企業は府に報告を行う。
 - (8) 本移転支援業務完了時に府に報告を行い、完了状況について府の確認を受けなければならない。
- 2 府は前項に規定する協議、確認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うものではない。

(移転支援業務に関するモニタリング)

第48条 移転支援企業は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを移転支援企業自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに府に対して報告・説明しなければならない。

- 2 移転支援企業の業務の状況が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、府は移転支援企業に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。
- 3 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、府は移転支援企業に対して、当該疑いのある点についての調査を行うよう求めることができる。
- 4 移転支援企業による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると府が判断した場合には、府は当該業務について改善要求措置を行うものとし、移転支援企業はこの要求に従わなければならない。
- 5 前項の措置が完了するまでは、府は移転支援業務費の支払いを留保する。
- 6 府は本条に規定する報告・説明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うものではない。

(仮移転等支援業務期間及びその変更)

第49条 仮移転等支援業務は第41条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書における仮移転等支援業務期間に行うこととする。

- 2 移転支援企業が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、次の各号に掲げる仮移転者等の責めに帰すべき事由、府の責めに帰すべき事由、法令変更事由又は不可抗力事由により、第41条(入居者移転支援業務計画書)に定められた入居者移転支援業務計画書における仮移転期間中に全ての仮移転が終了しない場合、移転支援企業は仮移転等支援業務を3箇月間(構成企業の責めに帰すべき事由により上記仮移転期間中に仮移転できなかったと評価される期間があった場合には当該期間とは別に3箇月間)は延長して行うものとし、府も仮住戸等の確保等に関する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴い移転支援企業に追加費用及び損害が生じた場合、次の各号に掲げる仮移転者等の責めに帰すべき事由、又は府の責めに帰すべき事由による場合は、府は事業者と協議の上、府が合理的な範囲でこれを負担するものとし、法令変更事由による場合については、第73条(法令変更による追加費用・損害の扱い)に、不可抗力事由による場合については、第75条(不可抗力による追加費用・損害の扱い)に従うものとする。ただし、移転支援企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

- (1) 仮移転者等が、移転ができない程度の病気又は障害にあること
- (2) 仮移転者等の失踪
- (3) 仮移転者等の入院
- (4) その他、仮移転者等が合理的理由なく明渡しを拒否する等、仮移転者等の都合により移転が困難となる事由

- 3 前項により仮移転等支援業務を3箇月間延長したにもかかわらず、当該延長期間内に仮

移転等支援業務が完了しない場合、移転支援企業は当該未完了部分についての仮移転等支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても移転支援企業の移転支援業務費は減額されないものとする。

- 4 前項の場合、移転支援企業は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び移転支援企業が対応する場合の追加費用について、府と協議する。
- 5 構成企業の責めに帰すべき事由により、第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における仮移転期間中に全ての仮移転等が終了しない場合、移転支援企業は、府の指示に従って、移転支援企業の責任と費用負担で仮移転等支援業務完了まで行うものとする。
- 6 第2項又は前項の事由以外の事由により第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における仮移転期間中に全ての仮移転等が終了しない場合、移転支援企業は仮移転等支援業務を3箇月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用及び損害は各自が負担するものとする。本項の場合で、延長期間内に仮移転等支援業務が完了しない場合、第3項を準用する。

（本移転支援業務期間及びその変更）

第50条 本移転支援業務は、第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転支援業務期間に行うこととする。

- 2 移転支援企業が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、以下の各号に定める本移転者の責めに帰すべき事由、府の責めに帰すべき事由、法令変更事由又は不可抗力事由により、第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転期間中に全ての本移転が終了しない場合、移転支援企業は本移転支援業務を3箇月間（構成企業の責めに帰すべき事由により本移転支援業務期間中に本移転できなかったと評価される期間があった場合には当該期間とは別に3箇月間）は延長して行うものとし、府も本移転支援業務その他必要な業務を行うものとする。また、この延長に伴い移転支援企業に追加費用及び損害が生じた場合、次の各号に掲げる本移転者の責めに帰すべき事由、又は府の責めに帰すべき事由によるときは、府は事業者と協議の上、府が合理的な範囲でこれを負担するものとし、法令変更事由による場合については、第73条（法令変更による追加費用・損害の扱い）に、不可抗力事由による場合については、第75条（不可抗力による追加費用・損害の扱い）に従うものとする。ただし、移転支援企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

（1）本移転者が、移転ができない程度の病気又は障害にあること

（2）本移転者の失踪

（3）本移転者の入院

（4）その他、本移転者が合理的理由なく明渡しを拒否する等、本移転者の都合により移転が困難となる事由

- 3 前項により本移転支援業務を3箇月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、移転支援企業は当該未完了部分についての本移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても移転支援企業の移転支援業務費は減額されないものとする。

とする。

- 4 前項の場合、移転支援企業は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び移転支援企業が対応する場合の追加費用について、府と協議する。
- 5 構成企業の責めに帰すべき事由により、第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転期間中に全ての本移転が終了しない場合、移転支援企業は、府の指示に従って、移転支援企業の責任と費用負担で本移転支援業務完了まで行うものとする。
- 6 第2項又は前項の事由以外の事由により第41条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書における本移転期間中に全ての本移転が終了しない場合、移転支援企業は本移転支援業務を3箇月間は延長して行うものとし、この延長に伴い生じる追加費用及び損害は各自が負担するものとする。本項の場合で、延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、第3項を準用する。

（入居者移転支援業務の中止）

- 第51条 府は、必要があると認める場合、その理由を移転支援企業に通知した上で、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 府は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは仮移転等支援業務期間及び本移転支援業務期間の一方又は双方の期間を変更することができる。
 - 3 移転支援企業は、自己の責めに帰さない事由により、入居者移転支援業務が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、入居者移転支援業務の再開を府に求めることができる。

（入居者移転支援業務の中止による費用等の負担）

- 第52条 府は、前条による入居者移転支援業務の一時中止が構成企業の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、移転支援企業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い生じた合理的な追加費用及び損害を負担しなければならない。ただし、移転支援企業は、当該追加費用及び損害の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

第7章 建替住宅の所有権移転・引渡し

（所有権移転・引渡し）

- 第53条 構成企業は、本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日までに、府から完成確認書の交付を受けた上、府に対し、建替住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

第8章 対価の支払等

(対価の支払い)

第54条 本事業に係る対価は、金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円。内訳は次の各号のとおり。）とする。

(1) 府営住宅整備費

ア 事前調査に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

エ 建替住宅等建設費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

オ レッド対応措置等費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

カ 既存住宅等の解体撤去費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

(2) 移転支援費

ア 移転支援業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

イ 空住戸の補修工事費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

2 府は、前項第1号の費用につき、毎年度末の出来高の10分の9の金額又は別紙12の第1に定める毎年度の支払限度額のうちどちらか低い方の金額を構成企業から府の定める様式による請求書を受領した日から30日以内に構成企業に支払うものとする。ただし、前項第1号「エ 建替住宅等建設費」については、各工区の建替住宅等の引渡し後に一括して支払う。また、前項第1号「エ」「オ」「カ」又は同項第2号「イ」の費用につき、府又は構成企業から相手方に対して請求のあった場合は、別紙13記載の「賃金又は物価の変動による調整」に基づく調整をした金額を支払うものとする。

3 府は、第1項第1号の費用のうち、第2項に基づく令和10年度までの支払い額を控除した額を、本事業契約終了時に一括して支払う。

4 構成企業は、令和5年度以降、毎年度末に、入居者移転支援業務の実績につき、府の定める様式で入居者移転支援業務報告書を作成し、府に同報告書を提出して報告するものとする。

5 府は、前項に基づく報告の内容を確認し、1年間の実績に応じて府と構成企業が協議し

て、別紙12の第2に定める毎年度の支払限度額以内で、府が支払う移転支援費を決定し、府はこれを構成企業に通知することとし、同通知を受けて、構成企業は府に対して請求書を提出する。ただし、府と構成企業の協議が年度末を1か月以上経過しても成立しないときは、当該移転支援費は府が決定する。

- 6 府は、構成企業からの請求書を受領した日から30日以内に、当該請求にかかる移転支援費を構成企業に支払うものとする。
- 7 第2項、第3項及び第6項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで行うものとする。

(前金払)

第55条 構成企業は、府に対し、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項の保証事業会社（以下、本条において「保証事業会社」という。）と、本件日程表記載の日程に基づく府営住宅整備業務完了の時期（最終の会計年度以外の会計年度にあつては、各会計年度末）を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約（以下、本条において「保証契約」という。）を締結したときは、その保証証書を府に預託して、その保証契約で保証されている別紙12の第1に定める当該会計年度の府営住宅整備費の各内訳項目につき、各年度の年度末までに、1回に限り、前払金の支払いを請求することができる。ただし、構成企業が府に対し第57条（出来高査定）に基づき出来高の査定を請求したときは、この限りでない。

- 2 構成企業は、前項の前払金につき、別紙12の第1に定める当該会計年度の府営住宅整備費の各内訳項目の業務ごとに、かつ、各項目記載の出来高予定額に対して、設計業務では3割、その他の業務では4割相当額を上限として請求することができるものとする。
- 3 府は、第1項及び前項に基づく請求があったときは、次項に定める場合を除き、請求を受けた日から起算して14日以内に前払金を支払わなければならない。ただし、府は、特別の事情がある場合には、その支払期限を延長することができ、構成企業は府による支払期限の延長に異議を述べることはできない。
- 4 第1項及び第2項の場合において、前会計年度末までにおける別紙12の第1に定める府営住宅整備費の各内訳項目の費用の額の総額が、前会計年度までの出来高予定額の総額に達しないときには、構成企業は、別紙12の第1に定める府営住宅整備費の各内訳項目の費用の額の総額が、前会計年度までの出来高予定額の総額に達するまで当該会計年度の前払金の支払いを請求することはできない。
- 5 第1項及び第2項の場合において、前会計年度末までにおける別紙12の第1に定める府営住宅整備費の各内訳項目の費用の額の総額が、前会計年度までの出来高予定額の総額に達しないときは、別紙12の第1に定める府営住宅整備費の各内訳項目の費用の額の総額が、当該出来高予定額の総額に達するまで前払金の保証期限を延長するものとする。この場合において、構成企業は、保証期限の延長について、府に代わりその旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。
- 6 府は、構成企業に対し、本条に基づき前払金を支払ったときは、その支払った金額を前条に基づく各年度末の支払いから控除する。

7 構成企業は、第1項の前払金を当該前払金に対応する同項の保証契約で保証されている別紙12の第1に定める当該会計年度の府営住宅整備費の各内訳項目に係る業務の実施に要する費用に相当する額として必要な経費以外の支払いに充当してはならない。ただし、府営住宅整備業務の実施のための現場管理費及び一般管理費等のうち府営住宅整備業務の実施に要する費用に係る支払いに充当することができる額は、前払金の100分の25以内の額に限る。

(解除に伴う前払金に関する措置)

第56条 事由の如何を問わず、本事業契約が解除された場合には、構成企業は府に対し、前条の前払金を直ちに返還しなければならないものとし、府は構成企業に対する前払金返還請求権を府が構成企業に対し本事業契約に基づき負担する債務との間で相殺することができるものとする(ただし、府は相殺の義務を負うものではない)。

2 前項の場合において、府が第62条(構成企業の債務不履行等による契約解除等)第2項、第64条(府の債務不履行による契約解除)第1項、第65条(府の任意解除権)第3項、第66条(法令変更による解除)第1項、又は第67条(不可抗力による契約解除)第1項に基づき出来形部分を買受けるときは、前項の前払金の返還額を当該買受金額から控除する。

3 構成企業は、前項の控除後も受領済みの前払金になお余剰があるときは、本事業契約の解除が第62条(構成企業の債務不履行等による契約解除等)第1項の規定によるときにあっては、その余剰額に前払金支払いの日から返還の日までの日数に応じ年2.5%の割合で計算した額の利息を付した額を、本事業契約の解除が第64条(府の債務不履行による契約解除)第1項、第65条(府の任意解除権)第3項、第66条(法令変更による解除)第1項、又は第67条(不可抗力による契約解除)第1項の規定によるときにあっては、その余剰額を、それぞれ府に返還しなければならない。

(出来高査定)

第57条 構成企業は、事業の完了前に、各年度末において、第54条(対価の支払い)第2項に定める工事出来高の査定のため出来形部分の確認を府に請求しなければならない。

2 府は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、構成企業の立会いの上、前項の確認をするための出来形検査を行い、当該確認の結果を構成企業に通知しなければならない。この場合において、府は、必要があると認められるときは、その理由を構成企業に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、府は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 前項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、構成企業の負担とする。

(建替住宅等の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第58条 建替住宅等の所有権移転・引渡しに、府の責めに帰すべき事由又は入居者の責めに帰すべき事由により本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場

合、府は、構成企業に対して当該遅延に伴い構成企業に生じた合理的な追加費用及び損害を負担しなければならない。ただし、構成企業は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

- 2 建替住宅等の所有権移転・引渡し、構成企業の責めに帰すべき事由により本件日程表記載の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、構成企業は府に対して、対象となる建替住宅等の府営住宅整備費につき遅延日数に応じて年2.5%の割合で計算した約定遅延損害金及び府に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過相当額の賠償金を合わせて支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第59条 府は、既存住宅等の解体撤去工事の結果、引き渡された建替住宅等及びレッド対応措置等、その他本事業契約に基づく構成企業の給付の内容が業務水準に適合しないもの

(以下「契約不適合」という。)であるときは、構成企業に対し、給付目的物の修補又は代替物の引渡しその他給付の内容に従った履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、府は、履行の追完を請求することができない。

- 2 前項の場合において、構成企業は、府に不相当な負担を課するものでないときは、府が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 3 第1項の場合において、府が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、府は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 構成企業が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 給付目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、構成企業が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、府がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(契約不適合責任期間等)

第60条 府は、構成企業による本事業契約に基づく給付に関し、引渡しを受けることになっているものについては引渡しを受けた日から、そうでないものについては府が完成を確認した日から2年(植栽は1年)以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は本事業契約の全部もしくは一部の解除(以下この条において「請求等」という。)をすることができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、建替住宅等の設備機器本体の契約不適合については、引渡しの際、府が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、構成企業は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。

- 3 前2項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、構成企業の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 4 府が第1項又は第2項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を構成企業に通知した場合において、府が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 5 府は、第1項又は第2項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法（明治29年法律第89号）の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 6 前各項の規定は、契約不適合が構成企業の故意又は重過失により生じたものであるとき、及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める住宅の構造耐力上主要な部分等に生じたものであるときは適用せず、府が請求等を行うことができる期間は、建替住宅等の引渡し・所有権移転の日から10年とする。
- 7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 8 府は、構成企業による本事業契約に基づく給付の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに構成企業に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、構成企業がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 9 引き渡された本事業契約の給付に基づく給付の契約不適合が支給材料の性質又は府の指図により生じたものであるときは、府は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、構成企業がその材料又は指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

第9章 契約期間及び契約の終了

（契約期間）

第61条 本事業契約の契約期間は、本事業契約についての京都府議会の議決を得た日から令和●年●月●日までとする。構成企業は、当該期間内に既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の所有権移転・引渡し、及び建替住宅への本移転その他本事業に係る業務の全てを本事業契約書記載のとおり完了させるものとする。

（構成企業の債務不履行等による契約解除等）

第62条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が構成企業のいずれかに発生した場合は、府は、代表企業に対して通知することにより本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- （1）構成企業のいずれかが本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- （2）構成企業のいずれかが、本件日程表に記載された入居者移転支援業務の開始日又は

府営住宅整備業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、府が相当の期間を定めて代表企業に対して催告したにもかかわらず、代表企業から府に対して府が満足すべき合理的説明がなされないとき（又は代表企業が構成企業をして府が満足すべき合理的説明をさせることができないとき）。

- (3) 契約期間内に構成企業の責めに帰すべき事由により府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を完了する見込みが明らかに存在しないと府が認めたとき。
- (4) 構成企業のいずれかに係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、当該構成企業の取締役会での申立てを決議したとき又は第三者（当該構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (5) 構成企業のいずれかが、府に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
- (6) 構成企業のいずれかが、業務水準に違反し、府が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、当該構成企業に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- (7) 構成企業のいずれかが、本事業に関し、次の(ア)から(カ)のいずれかに該当したとき。
 - (ア) 構成企業に対し、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49条に規定する排除措置命令、第62条第1項に規定する納付命令又は第64条第1項に規定する競争回復措置命令がなされ、これらの命令の取消しの訴えが提起されなかったとき。
 - (イ) 構成企業が、前号の訴えを提起した場合において、当該訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。
 - (ウ) 前2号のほか、独占禁止法その他の法律に基づき、構成企業が談合等の不正な行為を行った旨の事実を認定する処分その他の措置がなされ、かつ、その効力が確定したとき。
 - (エ) 構成企業（構成企業が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
 - (オ) 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。
 - (カ) 構成企業のいずれかが、第16条（第三者の使用）第1項及び第2項、第26条（第三者の使用）第1項から第3項、第28条（第三者の使用）第1項及び第2項、又は第44条（第三者の使用）第1項及び第2項の規定に反し、業務の全部又は大部分を第三者に委託し又は下請負いをさせたとき。
- (8) 構成企業のいずれかが、本事業契約に関して重大な法令違反を行ったとき。
- (9) 前各号に掲げる場合のほか、構成企業のいずれかが本事業契約に違反し、若しくは表明保証が真実でなく、その違反若しくは不実により本事業契約の目的を達すること

ができないと府が認めたとき、又は構成企業のいずれかの財務状況の著しい悪化その他構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難であると府が認めたとき。

- (10) 構成企業又は構成企業が担当業務を行わせる第三者が、第11条（暴力団等の排除措置）第1項各号のいずれかに該当する事実が明らかになったとき。
 - (11) 構成企業が第11条（暴力団等の排除措置）第6項の規定による府の要求に従わなかったとき。
 - (12) 前2号に掲げるもののほか、構成企業が正当な理由なく本事業契約に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 2 構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しの前に前項により本事業契約が解除された場合、前項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価の10分の1に相当する金額を違約金として支払う（ただし、前項第7号に該当することにより契約を解除した場合を除く。）。ただし、府が第71条（契約保証金等）に基づく契約保証金若しくは有価証券を受領している場合、履行保証保険金を受領した場合、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合には当該受領金等を違約金に充当する。また、府は、解除した業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第33条（建設企業による完工検査等）から第35条（府による完成確認書の交付）までの手続を経た上、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、出来形部分の評価額（新たな事業者が当該出来形を引き継いで当該建替住宅等の工事を完了させるために府において要する一切の費用（構成企業以外の者に発注することに要する手続費用を含む。）を、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費の金額から控除した残額）にて、それぞれ買い受けることができ、当該建替住宅等又はその出来形部分の買受金額と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。なお、この場合、府は、相殺後の残額を、府の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。府と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。
- 3 府が、前項により引渡し前の建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し、代表企業に対してその旨通知した場合には、当該建替住宅等又はその出来形部分を施工した建設企業は、直ちに、仮設構造物を撤去するなど引渡しのために必要な措置を講じた上で、当該建替住宅等又はその出来形部分を府に引き渡す。
- 4 第2項の場合において、府が被った損害の額が第2項の違約金の額を超過する場合は、府は、かかる超過額について第1項各号に該当した構成企業に損害賠償請求を行うことができ、解除した業務に関し、府は建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部を買い受ける場合には、第2項により定める建替住宅等又はその出来形部分の買受金額と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。本項の相殺による決済が行われたときも、第2項のなお書きを準用する。
- 5 第2項の場合において、府が建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、該当の建替住宅等又はその出来形部分の工事を担当した構成企業は、自らの費用と責任により、当該建替住宅等又はその出来形部分を原状に回復しなければならない。

ただし、既に本事業契約に基づき引渡しがなされた部分を除く。当該構成企業が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、府は当該構成企業に代わって原状回復を行うことができ（ただし、府はかかる義務を負わない。）、代表企業を含めいずれの構成企業もこれに対し異議を申し出ることができず、府はこれに要した費用を当該構成企業に求償することができる。

- 6 構成企業からの府に対する全ての建替住宅等の引渡し後に、第1項により本事業契約が解除された場合、第1項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価の10分の1に相当する金額を違約金として支払う（ただし、前項第7号に該当することにより契約を解除した場合を除く。）。この場合において、府が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、府は、かかる超過額について当該構成企業に損害賠償請求を行うことができる。府は、違約金及び損害賠償請求権と本事業に関する業務に係る対価を対当額にて相殺することができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。
- 7 府が第1項の規定に基づき契約を解除するか否かにかかわらず、構成企業のいずれかにおいて、同項第7号（ア）から（エ）までのいずれかに該当した場合（ただし、同号（ア）から（ウ）までのうち処分その他の措置の対象となる行為が独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項で規定する不当廉売の場合その他府が特に認める場合は、この限りでない。）は、当該構成企業は、担当する業務に係る対価の10分の2に相当する金額を、同号（オ）又は（カ）に該当した場合は、当該構成企業は、担当する業務に係る対価の10分の1に相当する金額を、違約金として支払う。ただし、府が第71条（契約保証金等）に基づく契約保証金若しくは有価証券を受領している場合、履行保証保険金を受領した場合、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合には当該受領金等を違約金に充当する。
- 8 第1項により本事業契約が解除された場合、当該解除の効力は将来に向かってのみ生じ、当該解除時点までに生じた権利関係（建替住宅等の帰属を含むがこれに限られない。）は、本条の他の項において特に定められたものを除き、当該解除により影響を受けないものとする。
- 9 本条による解除がなされた場合において、既に府に提出されていた建替住宅等の設計図書及び竣工図書その他本事業契約に関して府の要求に基づき作成された一切の書類について、府は、府の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき、構成企業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、構成企業又は第三者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、構成企業は、当該構成企業又は第三者との関係で、府が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 10 府は、構成企業に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない構成企業と、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。

（第62条に準じた構成企業の違約金等支払義務）

第63条 構成企業のいずれかが本事業契約に基づく債務の全部又は一部の履行を拒否し、

又は構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由によって本事業契約に基づく債務の全部又は一部が履行不能となった場合には、全ての建替住宅等の引渡しの前後にかかわらず、当該構成企業は、府に対し、当該構成企業が担当する業務に係る対価の10分の1（前条第1項第7号（ア）から（エ）までの事由に該当し、その各事由が前条第7項の条件を満たした場合は10分の2）に相当する金額を違約金として支払う。ただし、府が第71条（契約保証金等）に基づく契約保証金若しくは有価証券を受領している場合、履行保証保険金を受領した場合、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合には当該受領金を違約金に充当する。

- 2 前項の場合において、府が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、府は、かかる超過額について当該構成企業に損害賠償請求を行うことができる。
- 3 府は、第1項の違約金及び前項の損害賠償請求権と本事業に関する業務に係る対価を対当額にて相殺することができる（ただし、府はかかる義務を負わない）。
- 4 次の各号に掲げる者が本事業契約の全部又は一部を解除した場合は、第1項に該当する場合とみなす。
 - (1) 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いて、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
 - (2) 構成企業のいずれかについて更生手続開始の決定があった場合において、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
 - (3) 構成企業のいずれかについて再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第2号の再生債務者等

（府の債務不履行による契約解除）

第64条 契約期間において、府が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、府が代表企業による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、代表企業は構成企業を代表して本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、府は、構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しの前にも本条に基づき本事業契約が解除された場合、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第33条（建設企業による完工検査等）から第35条（府による完成確認書の交付）までの手続を経た上、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた府営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、府はかかる義務を負わない）。この場合、府は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、府の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。府と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 2 前項に基づき本事業契約が解除された場合、府は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。
- 3 第62条（構成企業の債務不履行等による契約解除等）第5項（原状回復費用の求償に

関する部分を除く。)、第8項及び第9項の規定は、本条の解除に準用する。同条第5項が準用される場合における原状回復費用については前項を適用する。

- 4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が府に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が府の定める窓口に預かり証を提出した後、府は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(府の任意解除権)

第65条 府は、代表企業に対して、6箇月以上前に通知することにより、特段の理由を有することなく本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しが完了した後に前項の規定に基づき府が本事業契約を全部又は一部解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 府は本事業契約のうち未履行部分の入居者移転支援業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する府及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。

- (2) 前号の解除がなされた場合、府は構成企業に対し、本事業契約に基づいて既に履行された業務に係る対価を本事業契約に規定する支払方法に従って支払う。

- (3) 第1号に基づき本事業契約が解除された場合、府は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害(構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。)を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

- 3 構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しが完了する前に第1項の規定に基づき府が本事業契約を解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 府は本事業契約のうち完了済みの業務に係る部分については解除することはできず、未履行の業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する府及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。

- (2) 前号の解除がなされた場合、府は、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第33条(建設企業による完工検査等)から第35条(府による完成確認書の交付)までの手続を経た上、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費に係る対価の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた府営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる(ただし、府はかかる義務を負わない)。この場合、府は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、府の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。府と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- (3) 第1号に基づき本事業契約が解除された場合、府は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害(構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由

に起因するものを除く。)を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

- 4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が府に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が府の定める窓口に預かり証を提出した後、府は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。
- 5 第62条（構成企業の債務不履行等による契約解除等）第8項及び第9項の規定は、本条の解除に準用する。

（法令変更による契約解除）

第66条 契約期間において、第72条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における法令変更（本事業に適用されることのある法令上の制度に基づく国の交付金等の全部又は一部が交付されないこととなった場合を含む。以下同じ。）により、府が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、府は、代表企業と協議の上、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第33条（建設企業による完工検査等）から第35条（府による完成確認書の交付）までの手続を経た上、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費の金額にて、建替住宅等の出来形部分があるときは、府は、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた府営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。この場合、府は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、府の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。府と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 2 第62条（構成企業の債務不履行等による契約解除等）第5項（原状回復費用の求償に関する部分を除く。）、第8項及び第9項の規定は、本条の解除に準用する。同条第5項が準用される場合における原状回復費用については第73条を適用する。

（不可抗力による契約解除）

第67条 契約期間において、第74条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における不可抗力により、府が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、府は、代表企業と協議の上、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、構成企業から府に対する全ての建替住宅等の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第33条（建設企業による完工検査）から第35条（府による完成確認書の交付）までの手続を経た上、当該建替住宅等に係る府営住宅整備費の金額にて、建替住宅等

の出来形部分があるときは、府は、その全部又は一部を検査の上、当該出来形部分の出来高に応じた府営住宅整備費の金額にて、それぞれ買い受けることができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。この場合、府は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、府の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。府と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 2 第62条（構成企業の債務不履行等による契約解除等）第5項（原状回復費用の求償に関する部分を除く。）、第8項及び第9項の規定は、本条の解除に準用する。同条第5項が準用される場合における原状回復費用については第75条を適用する。

（事業契約終了に際しての措置）

第68条 構成企業は、事由の如何を問わず、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、契約終了の対象となる事業用地又は建替住宅等内（構成企業のために設けられた控室等を含む。）に構成企業が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の措置につき府の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、構成企業が正当な理由なく、相当な期間内に前項の物件の処置につき府の指示に従わないときは、府は、構成企業に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる（ただし、府はかかる義務を負わない。）。この場合においては、構成企業は、府の処置について異議を申し出ることができない。また、府が当該処置に要した費用を構成企業は負担する。

- 3 構成企業は、本事業契約が終了した場合において、その終了事由の如何にかかわらず、直ちに、府に対し、府が、建替住宅等を維持管理及び運営し、入居者移転支援業務を継続遂行及び完了するために必要な全ての資料を引き渡さなければならない。

（終了手続の費用負担）

第69条 本事業の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、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 表明・保証及び誓約

（事実の表明・保証及び誓約）

第70条 構成企業は、府に対して、本事業契約締結日現在において、自らにつき次の各号の事実を表明し、保証する。

- （1）構成企業が、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本事業契約を締結し、及び本事業契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。
- （2）構成企業による本事業契約の締結及び履行は、構成企業の目的の範囲内の行為であり、構成企業が本事業契約を締結し、履行することにつき法令上及び構成企業の内部規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- （3）本事業契約の締結及び本事業契約に基づく義務の履行は、構成企業に適用のある法

令及び構成企業の内部規則に違反せず、構成企業が当事者であり、若しくは構成企業が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は構成企業に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。

- (4) 本事業契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力のある構成企業の債務を構成し、本事業契約の規定に従い強制執行可能な構成企業の債務が生じること。
- 2 構成企業は、本事業契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号の事項を府に対して誓約する。
 - (1) 本事業契約を遵守すること。
 - (2) 構成企業は、府の事前の承諾なしに、本事業契約上の地位及び権利義務、並びに、本事業について府との間で締結した契約に基づく契約上の地位及び権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- 3 府が前項第2号の承諾を与える場合には、次の各号の条件を付すことができる。
 - (1) 府は、本事業契約に基づき本事業に関する業務に係る対価の減額及び支払拒絶ができること。
 - (2) 府が構成企業に対して本事業契約に基づく金銭支払請求権（違約金請求権及び損害賠償請求権を含む。）を取得した場合には、当該請求権相当額を本事業に関する業務に係る対価から控除できること。
 - (3) 府の事前の承認なしに、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転その他の組織変更を行わないこと。
 - (4) 代表者又は商号に変更があった場合、直ちに府に通知すること。
 - (5) その他府が本事業の維持継続に必要と判断した合理的な事項

第11章 契約保証金等

(契約保証金等)

第71条 構成企業は、府に対して、本事業契約締結日から建替住宅等の引渡しが完了する日までの間、府を被保険者とする府営住宅整備費及び移転支援費の額（消費税及び地方消費税相当額を含む金額）の10分の1に相当する額以上の額を契約保証金の額、保証金額又は保険金額（これらの金額を第4項において「保証の額」という。）とする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4号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を府に寄託しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
 - (2) 本事業契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、府が確実と認める金融機関又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証
 - (3) 本事業契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - (4) 本事業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の締結
- 2 構成企業が前項第2号から第4号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証

は第63条(第62条に準じた構成企業の違約金等支払義務)第4項に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

- 3 第1項の規定により、構成企業が同項第2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3号又は第4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 第1項の府営住宅整備費及び移転支援費の額(消費税及び地方消費税相当額を含む金額)に変更があった場合には、保証の額が変更後の府営住宅整備費及び移転支援費の額(消費税及び地方消費税相当額を含む金額)の10分の1以上として決定されている割合に達するまで、府は、保証の額を請求することができ、構成企業は、保証の額の減額を請求することができる。

第12章 法令変更

(通知の付与及び協議)

第72条 構成企業は、本事業契約が本契約となった日以降に法令が変更されたことにより、業務水準で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに府に対して通知しなければならない。

- 2 府は、本事業契約が本契約となった日以降に法令が変更されたことにより、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を、直ちに代表企業に対して通知する。
- 3 前2項の場合において、府及び構成企業は、当該通知が発せられた日以降、本事業契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。ただし、府及び構成企業は、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努力しなければならない。
- 4 府、代表企業及び構成企業は、第1項及び第2項の通知を受領した後、速やかに既存住宅等の解体撤去、建替住宅等及びレッド対応措置等の設計、本件工事、本件日程表記載の日程並びに業務水準の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に業務水準等の変更について合意が成立しない場合は、府が法令変更に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従い本事業を継続する。ただし、当該法令変更により、府が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく第66条(法令変更による契約解除)の定めに従う。

(法令変更による追加費用・損害の扱い)

第73条 法令変更により、本事業につき、構成企業に合理的な追加費用及び損害が発生した場合、当該追加費用及び損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙14に従う。ただし、本条における損害には、構成企業の逸失利益は含まない。

第13章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第74条 構成企業は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、業務水準で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに府に通知しなければならない。

2 府は、本事業契約が本契約となった日以降に生じた不可抗力により、本事業契約上の義務の履行ができなくなった場合、その内容を、直ちに代表企業に対して通知する。

3 前2項の場合において、府及び当該構成企業は、当該通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、府及び当該構成企業は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に従い、早急に対応措置をとり、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努力しなければならない。

4 府、代表企業及び構成企業は、第1項及び第2項の通知を受領した後、当該不可抗力に対応するために速やかに既存住宅等の解体撤去、建替住宅等及びレッド対応措置等の設計、本件工事、本件日程表記載の日程並びに業務水準等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から30日以内に業務水準等の変更について合意が成立しない場合は、府が不可抗力に対する対応方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従い本事業を継続する。ただし、当該不可抗力により、府が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合には、当該協議を経ることなく第67条（不可抗力による契約解除）の定めに従う。

(不可抗力による追加費用・損害の扱い)

第75条 不可抗力により、本事業につき、構成企業に合理的な追加費用及び損害が発生した場合、当該追加費用及び損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙15に従う。ただし、本条における損害には、構成企業の逸失利益は含まない。

第14章 雑則

(公租公課の負担)

第76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、全て構成企業の負担とする。府は、構成企業に対して本事業に係る対価を支払うほか、本事業契約に関連する全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。本事業契約締結時点で府及び構成企業に予測不可能であった新たな公租公課の負担が構成企業に発生した場合には、その負担については、別紙14に従う。

(協議)

第77条 府及び構成企業は、必要と認める場合は適宜、本事業契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

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

(契約上の地位の譲渡)

第79条 府及び構成企業は、本事業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、本事業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。

(延滞利息及びその端数計算)

第80条 本事業契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該支払義務を負う者は、その相手方に対し、当該未払金につき、遅延日数に応じ、年2.5%の割合で計算した遅延利息を支払わなければならない。

- 2 本事業契約の各条項に基づき構成企業が支払うべき金員の遅延利息、損害金、又は利息の額については、京都府延滞金等の徴収に関する条例（平成23年京都府条例第29号）の規定による端数処理の計算方法の適用後の額とする。
- 3 本事業契約の各条項に基づき府が支払うべき金員の遅延利息の額については、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）の規定による端数処理の計算方法の適用後の額とする。

(相殺予約)

第81条 本事業契約に基づき府が構成企業に対し債務を負担する場合、府は、構成企業に対する一切の債権の弁済期が到来すると否とを問わず、これをもって当該債務と対当額において相殺することができる。

- 2 前項の場合において、府は、相殺の充当の順序を指定することができる。

(秘密保持)

第82条 府及び構成企業は、本事業契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしたりしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本事業契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

- 2 府及び構成企業は、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83条 構成企業は、この契約による業務を行うための個人情報の取扱については、個人情報保護法(平成15年法律第57号)、京都府個人情報保護条例(平成8年条例第1号。以下、本条において「条例」という。)その他関係法令を遵守し、本事業における個人情報の取扱いに係る条例第10条第1項に規定する必要な措置を講じなければならない。

2 構成企業は、前項の規定により必要な措置を講じるに当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することがないようにすること。
- (2) 本事業契約による事務に関して知ることができた個人情報を、他に漏らさないこと。本事業契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。
- (3) 本事業契約による事務を処理するため、個人情報を収集し、又は利用するときは、受託事務の目的の範囲内で行うこと。
- (4) 本事業契約による事務を処理するため、府から提供を受け、又は自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、府の承諾を得ずに複製し、若しくは複製し、又は第三者に提供しないこと。
- (5) 本事業契約による事務を処理するため、府から提供を受け、又は自らが収集し、若しくは作成した個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止に関する措置を講じること。
- (6) 府が指定する場所以外の場所で、本事業契約による個人情報を取り扱う事務を処理しないこと。ただし、府が指定する場所以外の場所で、本事業契約による個人情報を取り扱う事務を処理する必要がある場合において、あらかじめ当該事務を処理する場所における個人情報の安全確保の措置の内容を府に届け出て、府の承諾を得たときは、この限りでない。
- (7) 本事業契約による事務の処理その他この契約の履行に関し、個人情報が記録された資料等を運搬するときは、個人情報の漏えい、滅失及び毀損を防止するため、構成企業の責任において、確実な方法により運搬すること。
- (8) 本事業契約による事務を処理するために、府から提供を受け、又は自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された全ての資料等は、当該契約完了後直ちに府に返還し、又は引き渡すこと。ただし、府が別に方法を指示したときは、当該方法によること。
- (9) 本事業契約による事務に従事している者に対し、当該事務に従事している期間のほか、当該事務に従事しなくなった後の期間においても当該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、これに違反した場合は条例により罰則が適用されることがあること等、個人情報の保護のために必要な事項を周知するとともに、個人情報の適正な管理の徹底が図られるよう、必要かつ適切な監督を行うこと。
- (10) 府が、この契約による構成企業の個人情報の取扱いの状況について調査の必要があると認めて、構成企業に対して必要な報告又は実地調査の受入れを求めたときは、その求めの内容に従うこと。
- (11) 府が、本事業契約による構成企業の個人情報の取扱いが不相当と認めて、構成企業

に対して必要な指示を行ったときは、その指示の内容に従うこと。

- (12) 前各号に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに府に報告し、府の指示に従うこと。

(請求、通知等の様式その他)

第84条 本事業契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、承認、確認、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除その他一切の相手方に対する意思の連絡は、他の方法によることにつき、府と構成企業とが書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、府及び構成企業は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知する。

- 2 本事業契約の履行に関して、府及び構成企業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（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本事業契約上の期間の定めは、民法及び商法（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。
- 4 本事業契約の履行に関して、府及び構成企業間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(解釈等)

第85条 府と構成企業は、本事業につき、本事業契約とともに、実施方針、実施方針に対する質問・意見への回答、入札説明書等、入札説明書等に対する質問への回答（その後の変更を含む。）、提案書類及び基本協定書の定めは、全て本事業契約の契約内容を構成することを確認する。

- 2 前項記載の書類等の間に記載の齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、入札説明書等に対する質問・意見への回答、入札説明書等、実施方針に対する質問・意見への回答、実施方針、提案書類の順にその解釈が優先する。ただし、提案書類と提案書類に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、提案書類に記載された業務水準が提案書類に優先する前項記載の書類等に記載されたものを上回るときは、その限度で提案書類の記載が優先するものとする。
- 3 前項記載の同一順位の書類等の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、府の選択によるものとする。ただし、提案書類の記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、府は、構成企業と協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

(モニタリング結果の公表)

第86条 府は、本事業に係る構成企業による業務の遂行について、本事業契約及び業務水準に従い適正かつ確実なサービスの提供がなされているか否かを確認するとともに、事業の実施に係る透明性を確保するため、その水準を監視、測定及び評価した結果を公表することができる。ただし、府が構成企業の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると判断した事項については、この限りでない。

(関係法令の遵守)

第87条 構成企業は、本事業契約を履行するに当たり、労働基準法（昭和22年法律第49号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、最低賃金法（昭和34年法律第137号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、労働契約法（平成19年法律第128号）その他関係法令の適用基準を遵守しなければならない。

2 構成企業は、本事業契約を履行するに当たり、本事業に係る全ての協力企業及び第2次以下の下請負契約又は再委託契約（以下「下請等契約」という。）を締結する場合においては、下請負人にも前項の規定の内容を遵守させるため、同項の規定の内容を下請等契約書に明記する等の必要な措置を講じるものとする。

3 構成企業は、下請負人が、第1項に規定する規定の内容のうち、建設業法施行令第7条の3に規定するもの及び最低賃金法第4条第1項に違反していると認めるときは、当該下請負人に対し、当該違反している事実を指摘して、それを是正させるよう努めるものとする。

4 構成企業は、前項の規定により、下請負人に対し、違反している事実を是正させるよう努めたにもかかわらず、当該下請負人が是正しないときは、府に対し、速やかにその旨及び是正を求めた経緯を報告するものとする。

(京都府が発注する建設工事に係る元請・下請関係適正化及び労働環境の確保に関する指針の遵守)

第88条 構成企業は、本事業契約を履行するに当たり、前条に定めるもののほか、府と本事業契約を締結する者の責務として、府が発注する建設工事に係る元請・下請関係適正化及び労働環境の確保に関する指針に掲げる事項を遵守しなければならない。

(準拠法)

第89条 本事業契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第90条 本事業契約に関する紛争は、京都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、府及び構成企業は、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91条 本事業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、又は本事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、府及び構成企業が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(以下余白)

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条及び議会の議決に付すべき契約に関する条例（昭和39年京都府条例第39号）に基づき、京都府議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

本事業契約締結の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、京都府及び代表企業が本書各自1通を保有する。他の構成企業においては、写しを保有する。

令和●年●月●日

京都府：

京都府知事

代表企業：

構成企業：

構成企業：

構成企業：

構成企業：

別紙1 定義集

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「1期工区」とは、事業用地を3の工区に分けた工区のうち、最初に既存住宅等の解体撤去工事並びに建替住宅等の建設及び整備工事その他一切の工事が施工される、別紙4記載の図面上、青線で囲まれた範囲内の工区をいう。
- (2) 「移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務及び同業務に付随・関連する業務を行う●をいう。
- (3) 「移転支援業務費」とは、構成企業が入居者移転支援業務として提供したサービスに対する対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (4) 「移転支援費」とは、移転支援業務費及び空住戸の補修工事費をいう。
- (5) 「各工区」とは、事業用地を3の工区に分けた、1期工区、2期工区及び3期工区を個別に又は総称していう。
- (6) 「仮移転」とは、仮移転対象棟の入居者が一時的に仮住戸に移転することをいう。
- (7) 「仮移転等」とは、仮移転、定住移転及び退去をいう。
- (8) 「仮移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の仮移転開始日から全ての対象となる仮移転者の仮住戸への入居完了までの期間をいう。
- (9) 「仮移転者」とは、仮移転をする者をいう。
- (10) 「仮移転者等」とは、仮移転等をする者をいう。
- (11) 「仮移転対象棟」とは、京都府府営住宅向日台団地の●棟及び●棟をいう。
- (12) 「仮住戸」とは、仮移転対象棟の入居者が既存住宅等の解体撤去の前に移転して一時的に居住する京都府府営住宅向日台団地内若しくは同団地以外の府営住宅の空住戸又は民間賃貸住宅をいう。
- (13) 「仮住戸等」とは、仮住戸、定住移転先の住居、及び仮駐車場をいう。
- (14) 「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借する駐車場をいう。
- (15) 「関連施設」とは、事業者の提案に基づいて整備する施設、開発協議等により必要となる工作物等関連施設の一切をいう。
- (16) 「既存住宅」とは、事業用地内に存する解体撤去工事の対象たる建物をいう。
- (17) 「既存住宅等」とは、既存住宅及びその付帯施設を個別に又は総称していう。
- (18) 「基本協定書」とは、本事業に関し、府及び構成企業との間で令和●年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (19) 「業務水準」とは、本事業契約、基本協定書、実施方針、実施方針に対する質問・意見への回答、入札説明書等、入札説明書等に対する質問・意見への回答又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第85条による。）に記載された、本事業の実施に当たり構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、本事業契約に基づいて構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満た

すべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。

- (20)「建設企業」とは、構成企業のうち、府営住宅整備業務（設計業務及び工事監理業務を除く。）及び府営住宅整備業務（設計業務及び工事監理業務を除く。）に付随・関連する業務を行う●をいう。
- (21)「建設代表者」とは、建設企業のうち、建設企業を統括する●をいう。
- (22)「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務及び同業務に付随・関連する業務を行う●をいう。
- (23)「工事期間」とは、本件工事着工の日から、本件工事の完了日までの期間をいう。
- (24)「構成企業」とは、本選定手続において本事業を実施する者として選定された事業者グループを構成する事業者を個別に又は総称していう。
- (25)「3期工区」とは、事業用地を3の工区に分けた工区のうち、2期工区の次に既存住宅等の解体撤去工事並びに建替住宅等の建設及び整備工事その他一切の工事が施工される、別紙4記載の図面上、黄線で囲まれた範囲内の工区をいう。
- (26)「事業用地」とは、本事業を実施する別紙4記載の図面において赤線で囲まれた範囲の土地をいう。
- (27)「実施方針」とは、府が令和4年3月23日に公表した「PFIによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）実施方針」をいう。
- (28)「実施方針に対する質問・意見への回答」とは、実施方針の公表後に受け付けられた質問に対して府が公表した府の回答をいう。
- (29)「新住戸」とは、本移転者が本移転する建替住宅内の住戸をいう。
- (30)「新住戸等」とは、新住戸及び本移転後に使用する建替住宅周辺に本事業により整備された駐車場をいう。
- (31)「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務及び同業務に付随・関連する業務を行う●をいう。
- (32)「設計業務」とは、府営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
- (33)「その他施設」とは、本契約に基づき構成企業が事業用地内に整備する消防水利、雨水排水、給水、排水、電気、ガス、通信等の施設をいう。
- (34)「退去」とは、仮移転対象棟の入居者が仮移転せず退去すること並びに仮移転者及び本移転対象棟の入居者が本移転せず退去することをいう。
- (35)「代表企業」とは、構成企業のうち、構成企業を代表する企業である●をいう。
- (36)「建替住宅」とは、本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する府営住宅を個別に又は総称していう。
- (37)「建替住宅等」とは、建替住宅、付帯施設、及びその他施設を個別に又は総称していう。

- (38)「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が府に提出した提案書、府からの質問に対する回答書その他構成企業が提出した一切の書類をいう。
- (39)「定住移転」とは、仮移転対象棟及び本移転対象棟の入居者が建替住宅以外の府営住宅に移転することをいう。
- (40)「2期工区」とは、事業用地を3の工区に分けた工区のうち、1期工区の次に既存住宅等の解体撤去工事並びに建替住宅等の建設及び整備工事その他一切の工事が施工される、別紙4記載の図面上、緑線で囲まれた範囲内の工区をいう。
- (41)「入居者移転支援業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に入居者移転支援業務として定める業務を総称していう。
- (42)「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、令和4年●月●日に公表された入札説明書及び入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、その他入札説明書と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
- (43)「入札説明書等に対する質問・意見への回答」とは、入札説明書等の公表後に受け付けられた質問に対して府が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料をいう。
- (44)「府」とは、京都府をいう。
- (45)「府営住宅整備業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に府営住宅整備業務として定める業務を総称していう。
- (46)「府営住宅整備費」とは、府営住宅整備業務に係る対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (47)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、府及び構成企業のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (48)「付帯施設」とは、本契約に基づき構成企業が事業用地内に整備する駐車場、自転車置き場、児童遊園・広場、緑地、通路、ごみ置場等をいう。
- (49)「法人等」とは、法人その他の団体をいう。
- (50)「暴力団」とは、京都府暴力団排除条例（平成22年京都府条例第23号）第2条第1号に規定する暴力団をいう。
- (51)「暴力団員等」とは、京都府暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等をいう。
- (52)「暴力団等」とは、暴力団及び暴力団員等をいう。
- (53)「本移転」とは、仮移転者及び既存住宅の入居者の建替住宅への移転をいう。
- (54)「本移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の本移転開始日から全ての対象となる仮移転者及び既存住宅の入居者の建替住宅への入居完了までの期間をいう。
- (55)「本移転者」とは、本移転の対象者をいう。
- (56)「本移転対象棟」とは、京都府府営住宅向日台団地の●棟及び●棟をいう。

- (57)「本件工事」とは、府営住宅整備業務として実施される既存住宅等の解体撤去工事並びに建替住宅等の建設及び整備工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (58)「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (59)「役員」とは、会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員をいう。
- (60)「役員等」とは、法人等の役員及び役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人をいう。
- (61)「レッドゾーン」とは、事業用地内に存在する土砂災害特別警戒区域をいう。
- (62)「レッド対応措置等」とは、レッドゾーンにおける対策工事等必要な措置及び関連施設の整備をいう。

別紙2 事業日程表

【府と事業者の協議の上、契約締結までに確定した事業日程を記載予定】

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	
事業計画の策定	
設計、各種申請等の行政手続	
.....	

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、府と構成企業で協議する。

別紙3 事業概要書

1 事業計画の策定に関する業務

事業者は、業務水準に基づき、府営住宅整備業務及び移転支援業務の着手前に、事業スケジュール、各業務の実施体制及びモニタリング方法等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

2 府営住宅整備業務

事業者は、府営住宅整備業務として以下の業務を行う。

- ア 事前調査に関する業務
 - (ア) 測量調査
 - (イ) 地質調査
 - (ウ) アスベスト含有材使用状況調査
- イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務
 - (ア) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
 - (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
 - (ウ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
 - (エ) 解体撤去跡地に係る敷地整備
- ウ 建替住宅等の整備に関する業務
 - (ア) 団地全体の基本構想
 - (イ) 建替住宅等の基本設計・実施設計
 - (ウ) 建替住宅等の建設工事
 - (エ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
 - (オ) 住宅性能評価の取得
 - (カ) 内覧会の実施
 - (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
 - (ク) 化学物質の室内濃度測定
- エ レッド対応措置等に関する業務
 - (ア) レッド対応措置
 - (イ) 関連施設の整備
- オ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
 - (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、家屋調査等）
 - (ウ) 近隣対策・対応（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）
 - (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
 - (オ) 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成
 - (カ) 維持管理に係る計画の作成
 - (キ) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
 - (ク) 国交付金等申請手続の支援
 - (ケ) 会計実地検査の支援

3 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

- ア 移転計画の策定
- イ 仮移転等支援業務
 - (ア) 整備計画及び移転計画の説明
 - (イ) 向日台団地内の空住戸の補修
 - (ウ) 民間賃貸住宅の確保
 - (エ) 仮移転等の説明
 - (オ) 仮移転等の調整
 - (カ) 仮住戸の鍵渡し
 - (キ) 仮移転等の完了の確認等
 - (ク) 2期工区以降の入居者について
- ウ 本移転支援業務
 - (ア) 本移転の説明
 - (イ) 本移転の調整
 - (ウ) 本移転に係る手続きの説明
 - (エ) 本移転に係る手続きの支援
 - (オ) 入居説明・内覧会の開催
 - (カ) 新住戸の鍵渡し
 - (キ) 本移転の完了の確認等
 - (ク) 2期工区以降の入居者について
- エ その他移転支援業務の実施に必要な業務
 - (ア) 建替住宅に係る自治会運営への支援
 - (イ) 国交付金等申請手続の支援
 - (ウ) 会計実地検査の支援

別紙4 事業用地

【事業者の提案により確定した1期工区～3期工区の区域を記載予定】

別紙5 構成企業が基本設計完了時に府に対し提出する設計図書（案）

〈建替住宅等の整備等〉

表紙
目次
付近見取図
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
電気図
単線結線図
幹線系統図（電灯・動力）
弱電系統図
仮設図
各室面積表
緑化計画図
鳥瞰パース図
工事費仕分け図・工事費概算書
ランニングコスト概算書
計画概要書
使用概要書（仕上表）
基本構造案
住戸日照時間検討図
工事工程表
各事前調査報告書（測量調査、地質調査、アスベスト含有材使用状況調査等）
各種技術資料・計算書等

- ※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。
- ※ 提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

別紙6 構成企業が実施設計完了時に府に対し提出する設計図書（案）

〈共通事項〉（各工区）

実施工程表
打合わせ記録書（関係官公署協議記録含む）
要求水準等チェックリスト

〈既存住宅等の解体撤去工事〉（各工区）

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
仮設計画図
平面図
立面図
断面図
住戸平面図
仕上表
矩計図
各詳細図
敷地整備工事平面図
面積表
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
数量計算書

〈建設工事共通事項〉（各工区）

各パース図
確認通知書
許可、認定、承認書、その他関係官公署届出書類
設計住宅性能評価書
CASBEE の検討報告書

〈建築主体工事〉（各工区）

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
仮設計画図
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
構造図
面積表（各住戸タイプ別面積表含む）

積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計画書
数量計算書
内外部色彩計画書（外部は3案程度作成）

〈電気設備工事〉（各工区）

表紙
図面リスト
工法比較検討書
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面配線図
詳細図
器具リスト
分電盤リスト
動力盤リスト
機器姿図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書

〈機械設備工事〉（各工区）

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
平面図
器具リスト
姿図
配管図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書

〈エレベーター工事〉（各工区）

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
機器リスト
昇降路平面図・正面図・断面図
平面図
器具リスト
積算書（拾い出し表、見積書含む）

積算内訳明細書
計算書

<杭工事> (各工区)

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
杭伏図
杭リスト
土質柱状図
積算書(拾い出し表、見積書含む)
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

<外構工事> (各工区)

表紙
図面リスト
特記仕様書
付属棟意匠図、構造図
外構計画図
駐車場平面図
排水計画図(雨水流出抑制槽を含む)
道路舗装計画図
外構詳細図
緑化配置図
緑化率計算書
雨水計算書
数量計算書
積算内訳明細書

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

別紙7 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

項目		内容	関係 条項	確 認 欄	備 考
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	6条	<input type="checkbox"/>	
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられている。	7条1項	<input type="checkbox"/>	
		雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための必要な施設が設けられている。	7条2項	<input type="checkbox"/>	
公営住宅等	住棟等の基準	日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。	8条1項	<input type="checkbox"/>	
		気候、景観等地域の特性に配慮している。	8条2項	<input type="checkbox"/>	
	住宅の基準	防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。	10条1項	<input type="checkbox"/>	
		建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第35条第1項第1号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準(ただし、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令(令和4年経済産業省・国土交通省令第1号)による改正後の基準とする。)を満たしている。	10条2項	<input type="checkbox"/>	
		太陽光発電設備の設置(敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。)を行っている。		<input type="checkbox"/>	
		住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たしている。	10条3項	<input type="checkbox"/>	
		構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たしている。	10条4項	<input type="checkbox"/>	
		給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たしている。	10条5項	<input type="checkbox"/>	
	住戸の基準	一戸の床面積の合計は、25㎡以上となっている。	11条1項	<input type="checkbox"/>	
		台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている。	11条2項	<input type="checkbox"/>	
		公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たしている。	11条3項	<input type="checkbox"/>	
	住戸内の各部	住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たしている。	12条	<input type="checkbox"/>	
	共用部分	通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級4の基準を満たしている。	13条	<input type="checkbox"/>	
附帯施設	自転車置場、物置、ゴミ置場等必要な施設が設けられている。	14条1項	<input type="checkbox"/>		
	附帯施設は、入居者の衛生、利便等良好な居住環境の確保に考慮されている。	14条2項	<input type="checkbox"/>		
共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全が確保された適切な位置及び規模となっている。	15条	<input type="checkbox"/>	
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。	17条	<input type="checkbox"/>	
	通路	敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されている。	18条1項	<input type="checkbox"/>	
	階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。	18条2項	<input type="checkbox"/>		
費用の縮減	設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮している。	5条	<input type="checkbox"/>		

※1 関係条項欄には、公営住宅等整備基準(平成10年建設省令第8号)を参照して定めた公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例(平成24年京都府条例第45号)における関係条項を示す。

※2 評価方法基準とは、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)第3条第1項に規定する評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)をいう。

別紙8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業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、構成企業で必要と判断するものに加入することとする。

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

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

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

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

- ① 保険契約者：建設企業又は請負人等
- ② 被保険者：建設企業、請負人等、府を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっている全ての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税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：建設企業又は請負人等
- ② 被保険者：建設企業、請負人等、府を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 建設企業又は請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく府に提示する。
- 2) 建設企業又は請負人等は、府の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 建設企業又は請負人等は、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9 完成時の確認事項（案）

完成確認は、以下の事項について行うものとする。

I 建築工事

1 共通事項

- (1) 検査は、契約書・設計図書等及び別表に基づく実施検査により、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認及び管理上の保安について適否について確認する。
- (2) 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- (3) 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

2 工事別事項

分類		検査部位	検査項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面・外壁等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、豎樋等	寸法、形状、塗装、取付固定状態、シーリング等の確認
共用部分	エントランスホール 廊下 階段 EVホール等	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、サイン、入口庇、建具、手摺等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、雨仕舞、キズ、汚れの有無等の確認
	その他	ピット、機械室、電気室等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
住居部分	各部共通	仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	玄関及び廊下	ドア、新聞受、建具等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	和室及び洋室	建具、長押、スリーブ、吊ボルト、カーテンレール等	
	DK	建具、流し台、レンジフード、吊戸棚等	
	洗面所及び便所	建具、洗濯パン、天井点検口等	
	浴室	建具、手摺、点検口等	
	バルコニー	手摺、隔板、ルーフトレイン、物干金物、アルミサッシ、避難器具等	
屋外空間	共通	外部仕上（舗装等）	
	外構	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	材質、寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ、汚れの有無等の確認
	駐車場等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	
	児童遊園	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	植付位置・状態、形状、水鉢の寸法、支柱と樹木との固定状態等

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

II 電気設備工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

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

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

Ⅲ 機械設備工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

■給排水衛生設備工事

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

■空調換気設備工事

空調換気設備工事	機器の取付状況（24時間換気含む）、異常な騒音・振動等の有無、防火・防煙区画の貫通箇所の施工状況
----------	--

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

別紙10 竣工図書（案）

竣工図書（紙媒体及び電子（JW-CAD）データ）

1. 完成届
2. 引渡書
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（鍵箱、現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 試験結果報告書（化学物質の室内濃度測定報告書含む）
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第17条の3の2の規定による検査済証
15. 完成図
16. 工程写真
17. 完成写真
18. 建築主の要求による登記に関する書類
19. 建築基準法第7条第5項による検査済証
20. 建設住宅性能評価書
21. 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書
22. 竣工図書引渡書及び図書目録

※ 完成確認・引き渡し毎に作成するものとする。

※ 提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については構成企業との協議による。

※ 提出時の体裁、部数等については、別途府の指示するところによる。

別紙 1 1 空住戸の補修工事費

補修費／戸（税込み）	●●●,●●●円／戸
------------	------------

別紙 1 2 債務負担行為に係る契約の特則

第 1 府営住宅整備費

- 1 本事業契約において、毎年度における府営住宅整備費の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和 5 年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和 6 年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和 7 年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費

- 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和8年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和9年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和10年度支払限度額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費

- 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

2 府営住宅整備費の支払限度額に対応する各会計年度の出来高予定額は、次のとおりとする。

令和5年度出来高予定額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和6年度出来高予定額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - 金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和7年度出来高予定額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和8年度出来高予定額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和9年度出来高予定額 金●円

内訳

- ア 事前調査に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- エ 建替住宅等建設費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- オ レッド対応措置等費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- カ 既存住宅等の解体撤去費
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）
- キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務
金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

令和10年度出来高予定額 金●円

内訳

ア 事前調査に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

イ 既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備及びレッド対応措置等についての設計に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

ウ 工事監理（解体撤去工事監理も含む）に関する業務費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

エ 建替住宅等建設費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

オ レッド対応措置等費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

カ 既存住宅等の解体撤去費

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

キ その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務

金●円（うち消費税及び地方消費税 ●円）

3 府は、予算上の都合その他の必要があるときは、第1項の支払限度額及び前項の出来高予定額を変更することができる。

第2 移転支援費

1 本事業契約において、毎年度における移転支援費の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

(1) 移転支援業務費

令和5年度支払限度額 金●円

令和6年度支払限度額 金●円

令和7年度支払限度額 金●円

令和8年度支払限度額 金●円

令和9年度支払限度額 金●円

令和10年度支払限度額 金●円

(2) 空住戸の補修工事費

令和5年度支払限度額 金●円

令和6年度支払限度額 金●円

令和7年度支払限度額 金●円

令和8年度支払限度額 金●円

令和9年度支払限度額 金●円

令和10年度支払限度額 金●円

別紙 1 3 賃金又は物価の変動による調整

- 1 府又は構成企業は、契約期間内で本事業契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により第54条第1項第1号「エ」、「オ」若しくは「カ」、又は同項第2号「イ」の費用（以下、本別紙において「調整対象費用」という。）の額が不相当となったと認めるときは、相手方に対して調整対象費用の額の変更を請求することができる。
- 2 府又は構成企業は、前項の規定による請求があったときは、変動前残調整対象費用の額（調整対象費用の額から当該請求時の出来形部分に相応する調整対象費用の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残調整対象費用の額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前調整対象費用の額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前調整対象費用の額の1000分の15を超える額につき、請負代金額の変更に応じなければならない。
- 3 変動前残調整対象費用の額及び変動後残調整対象費用の額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき府と構成企業とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、府が定め、構成企業に通知する。
- 4 第1項の規定による請求は、この別紙の規定により調整対象費用の額の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、同項中「本事業契約締結の日」とあるのは、「直前のこの別紙に基づく調整対象費用の金額変更の基準とした日」とするものとする。
- 5 特別な要因により契約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、調整対象費用の額が不相当となったときは、府又は構成企業は、前各項の規定によるほか、調整対象費用の額の変更を請求することができる。
- 6 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、調整対象費用の額が著しく不相当となったときは、府又は構成企業は、前各項の規定にかかわらず、調整対象費用の額の変更を請求することができる。
- 7 前2項の場合において、調整対象費用の額の変更額については、府と構成企業とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、府が定め、構成企業に通知する。
- 8 第3項及び前項の協議開始の日については、府が構成企業の意見を聴いて定め、構成企業に通知しなければならない。ただし、府が第1項、第5項又は第6項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、構成企業は、協議開始の日を定め、府に通知することができる。

別紙 1 4 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には府が負担し、それ以外の法令変更については構成企業が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

ただし、府が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

別紙 1 5 不可効力による追加費用及び損害の負担

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から府営住宅整備業務全ての完了時までには不可抗力事由が生じた場合、本事業のうち府営住宅整備業務に関し、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が契約期間のうち契約期間開始時から府営住宅整備業務全ての完了時までの累計で、府営住宅整備費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、府営住宅整備費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。
- (2) 契約期間のうち入居者移転支援業務の着手時から同業務全て完了時までには不可抗力事由が生じた場合、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が入居者移転支援業務の着手時から同業務全て完了時までの累計で、移転支援費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から府営住宅整備業務全ての完了時までには不可抗力事由が生じ、本事業のうち府営住宅整備業務に関し、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が契約期間のうち契約期間開始時から府営住宅整備業務全ての完了時までの累計で、府営住宅整備費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、府営住宅整備費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。
- (2) 契約期間のうち入居者移転支援業務の着手時から同業務全ての完了時までには不可抗力事由が生じ、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が入居者移転支援業務の着手時から同業務全ての完了時までの累計で、移転支援費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援費の金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については府が負担する。

ただし、府が負担すべき追加費用又は損害があるときは、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて府に請求するものとする。

別紙 1 6 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律第 1 3 条及び特定建設資材に係る
分別解体等に関する省令第 4 条に基づく書面

【事業者が作成・提出したものを府において確認した上で添付】