

市営武庫3住宅第1期建替事業
事業契約書（案）
（修正版）

平成26年1月31日

平成26年3月14日修正

尼崎市

目次

第1章 用語の定義	2
(定義)	2
第2章 総 則	2
(本事業契約の目的)	2
(事業遂行の指針)	2
(事業日程)	2
(本事業の概要)	2
(構成企業の資金調達)	2
(代表企業の連帯責任及び構成企業の連帯責任)	3
(許認可及び届出)	3
(各種調査)	3
(近隣対策)	4
(暴力団等の排除措置)	5
第3章 事業用地の使用	6
(事業用地の使用)	6
(使用の目的)	6
第4章 本施設等の設計	6
(設計)	6
(第三者の使用)	7
(市に対する報告及び協議等)	7
(構成企業による設計変更)	7
(市による設計変更)	8
第5章 本施設の建設	8
(既存住宅等の解体・撤去)	8
(着工時の現況調査)	9
(既存住宅等のアスベスト)	9
(本施設の建設)	9
(事業用地の敷地整備)	10
(施工計画書等)	10
(第三者の使用)	10
(工事監理者等)	11
(保険)	11
(市による説明要求及び立会い)	11
(中間確認)	12
(構成企業による完工検査)	12
(市による完工確認)	12
(市による完工確認書の交付)	13

(工事期間の変更)	13
(工事の中止)	13
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)	13
(本件工事中に構成企業が第三者に与えた損害)	14
第6章 入居者移転支援業務.....	14
(入居者移転支援業務)	14
(入居者移転支援業務計画書)	15
(第三者の使用)	15
(市による説明要求)	15
(構成企業による仮移転支援業務報告)	16
(構成企業による仮住居(民間借家)等に関する業務報告)	16
(構成企業による本移転支援業務報告)	16
(モニタリング)	17
(仮移転料の支払い)	17
(賃貸借契約に関する協議等)	18
(保証金又は敷金の支払い)	18
(仮住居(民間借家)の仮移転者負担家賃等の徴収業務等)	18
(仮住居(民間借家)の賃貸借契約の解除)	19
(退去後補修費)	19
(仮住居(民間借家)の仮移転者別途負担金)	19
(仮移転者(民間借家)の賃貸人において負担すべき区分に属する費用等)	19
(本移転料の支払い等)	20
(退去移転料の支払い等)	20
(入居者移転支援実費及びその請求手続き)	21
(仮移転支援業務期間及びその変更)	22
(本移転支援業務期間及びその変更)	23
(入居者移転支援業務の中止)	23
(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 建替住宅の所有権移転・引渡し	24
(所有権移転・引渡し)	24
第8章 対価の支払	24
(対価の支払い)	24
(部分払)	24
(本施設の所有権移転・引渡しの遅延損害金)	25
(瑕疵担保責任)	25
第9章 事業期間及び契約の終了	25
(事業期間)	25
(構成企業の債務不履行等による契約解除)	26
(市の債務不履行による契約解除)	28

(市の任意解除権)	28
(契約解除に際しての入居者移転支援業務に関する措置)	29
(法令変更による契約解除)	30
(不可抗力による契約解除)	30
(事業契約終了に際しての処置)	31
(終了手続の費用負担)	31
第10章 表明・保証及び誓約	31
(事実の表明・保証及び誓約)	31
第11章 契約保証金等	32
(契約保証金等)	32
第12章 法令変更	33
(通知の付与及び協議)	33
(法令変更による追加費用・損害の扱い)	33
第13章 不可抗力	33
(通知の付与及び協議)	33
(不可抗力による追加費用・損害の扱い)	34
第14章 雑則	34
(構成企業の市内業者に対する契約に関する事項)	34
(公租公課の負担)	34
(協議)	35
(特許権等の使用)	35
(契約上の地位の譲渡)	35
(延滞利息)	35
(秘密保持)	35
(個人情報の取扱)	35
(請求、通知等の様式その他)	36
(解釈等)	36
(準拠法)	36
(管轄裁判所)	36
(定めのない事項)	36

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市に対し提出する設計図書
- 別紙 6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書
- 別紙 7 尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく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 完工時の確認事項
- 別紙 10 竣工図書
- 別紙 11 の 1 賃貸借契約書（構成企業が賃貸人ではない場合）
- 別紙 11 の 2 賃貸借契約書（構成企業が賃貸人の場合）
- 別紙 12 仮移転承諾書
- 別紙 13 市営住宅建替事業仮移転料支払い契約書
- 別紙 14 移転料請求書（動産移転料分）
- 別紙 15 移転料請求書（移転雑費分）
- 別紙 16 本移転承諾書（本移転者）
- 別紙 17 市営住宅建替事業本移転料支払契約書（本移転者）
- 別紙 18 退去承諾書
- 別紙 19 市営住宅建替事業退去移転料支払契約書（退去者）
- 別紙 20 移転支援費の支払手続の際に構成企業が提出する書類
- 別紙 21 物価変動率による調整
- 別紙 22 法令変更による追加費用及び損害の負担
- 別紙 23 不可効力による追加費用及び損害の負担

市営武庫3住宅第1期建替事業 事業契約

尼崎市（以下「市」という。）と構成企業は、市営武庫3住宅第1期建替事業（以下「本事業」という。）に関して、市営武庫3住宅第1期建替事業 事業契約（以下「本事業契約」という。）をここに締結する。なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、尼崎市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、本事業における市及び構成企業の役割並びに市と構成企業との間の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 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って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市に書面を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。

（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。

2 構成企業は、本事業を、法令及び業務水準に従って誠実に遂行しなければならない。

（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市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、市に対し、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 設計企業が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計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、当該設計企業と連帯して保証する責任(履行保証責任を含む。)を負い、工事監理企業、建設企業及び移転支援企業がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。

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 構成企業は、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、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市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、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。

5 構成企業は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。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、市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市に請求した場合には、市が当該遅延により構成企業に発生した追加費用又は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、市に対し、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に従い、本事業に必要な測量調査、地質調査、アスベスト含有剤使用状況調査、電波障害調査、周辺家屋調査、その他周辺影響調査(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、市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、市に提出して、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必要があるときは、市と構成企業との間で協議を行う。

- 3 構成企業は、前項の瑕疵については、前項の協議に基づき除去修復等の対応をするものとし、市は、前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増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市に請求するものとする。
- 4 構成企業は、第2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、第2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、市は、当該業務水準の内容の変更のために構成企業に生じた増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市に請求するものとする。なお、市は、本事業に関し、入札説明書等以外に市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。
- 5 市は、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、何ら責任を負わない。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、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して本件工事の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。市は、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、自らの責任及び費用において、本件工事により発生する騒音、振動、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、構成企業は、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 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、構成企業が業務水準を変更しない限り、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、市は構成企業との協議に応じるものとし、協議の結果、市は、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。市は、この事業者提案の内容の変更のために構成企業に生じた増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市に請求するものとする。
 - 4 近隣対策の結果、本施設の竣工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、市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

認められる場合、市は速やかに、同日程を変更するものとする。

- 5 近隣対策の結果、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、次項に定める電波障害対策工事の実施に要する費用を除き、構成企業が負担するものとする。ただし、本施設を設置すること自体又は市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・訴訟に起因して構成企業に生じた追加費用及び損害は、市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市に請求するものとする。
- 6 電波障害対策工事は構成企業が実施するものとする。その手順や工事に要する費用の負担については、前条第1項の調査に基づき本件工事に起因して事業用地の近隣にて電波障害の発生が見込まれる場合、前条第2項及び第3項を準用し、前条第1項の調査にて判明しなかった電波障害が本件工事に起因して事業用地の近隣にて発生した場合、前条第5項を準用する。

（暴力団等の排除措置）

- 第11条 市は構成企業に対し、構成企業の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求めことができ、これらの情報を兵庫県尼崎南警察署長、兵庫県尼崎東警察署長又は兵庫県尼崎北警察署長に提供することにより構成企業が暴力団等であるかどうかについて意見を聴くことができる。
- 2 市は、前項の規定による意見の聴取により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（尼崎市個人情報保護条例第2条第1号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。
- 3 構成企業は、担当業務を第三者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。
- 4 構成企業は、担当業務を第三者に行わせた場合において、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。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。
- 6 市は、構成企業が、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であることが判明したときは、当該構成企業に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除するよう、求めることができる。

第3章 事業用地の使用

(事業用地の使用)

第12条 構成企業は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び本施設の着工から引渡しまでの間、別紙4記載の事業用地を無償で使用できるものとする。

(使用の目的)

第13条 構成企業は、市営住宅整備業務目的以外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。

第4章 本施設等の設計

(設計)

第14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、設計業務に関する市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（複数ある場合には設計代表者。）に対して行えば足りるものとする。

2 構成企業は、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うえ、自己の費用と責任において、既存住宅等の解体撤去及び本施設の基本設計及び実施設計を行うものとする。構成企業は、上記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 構成企業は、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、市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に定める期日に別紙5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、その内容に応じ別途市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構成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18条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、構成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構成企業に交付する。

4 構成企業は、前項による市の確認後速やかに、第2項の実施設計を開始し、設計工程表に従い市による状況の確認を受けるとともに、設計工程表に基づき、実施設計完了時に、別紙6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、その内容に応じ別途市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構成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、市による当該変更通知は、第18条に規定する設計変更には該当しないものとする。市は、構成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構成企業に交付する。

5 市は、第3項の図書が業務水準に反し、又は第4項の図書が業務水準又は基本設計に反する場合、構成企業に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、構成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、市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、構成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、市は是正要求を撤回する。
- 7 市は、第3項及び第4項の図書を構成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15条 構成企業は、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市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、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 構成企業は、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、同設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、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すべてに適用する。
 - 3 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべて構成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、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

(市に対する報告及び協議等)

- 第16条 構成企業は、設計業務に関し、関係官公署と協議を行ったときは、その内容について市に報告するものとする。
- 2 構成企業は、市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、記録等により適宜市に報告することとする。
 - 3 市は、前2項にかかわらず、設計業務の状況について、随時構成企業から報告を受けることができるものとする。
 - 4 構成企業は、別紙7「尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に基づく適合チェックリスト」により、公営住宅整備基準との整合性を確認しなければならない。
 - 5 市は、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。

(構成企業による設計変更)

- 第17条 構成企業は、市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及び本施設の設計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類に記載した設計の変更を構成企業に求めることができる。
この場合、構成企業は、設計変更について、市と協議するものとする。

- 3 構成企業は、前項により設計変更が行われた場合、変更された設計内容に従い既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により構成企業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61条（対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第61条（対価の支払い）記載の対価から減額するものとする。
- 4 不可抗力による設計変更については、第79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ついては、第77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。

（市による設計変更）

- 第18条 市は、必要があると認める場合、既存住宅の解体撤去及び本施設の設計の変更を構成企業に対して求めることができる。構成企業は、設計変更の要求を受けてから14日以内に検討の結果を市に通知しなければならない。ただし、市は、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わず、かつ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。
- 2 前項の規定にかかわらず、市が工期の変更を伴う設計変更又は提案書類記載の提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、構成企業は、その当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、当該変更により構成企業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61条（対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、または当該減少費用相当分について第61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、市の求める設計変更が、構成企業の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は構成企業の調査の誤りないしは不足によることに起因する場合は、構成企業が当該追加費用を負担する。

第5章 本施設の建設

（既存住宅等の解体・撤去）

- 第19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、構成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うえ、業務を遂行するものとし、既存住宅等の解体・撤去に関する市の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は時友建設代表者に対して行えば足りるものとする。
- 2 構成企業は、時友第1次工区の既存住宅等の入居者が仮移転等によりすべて移転し、また時友第2次工区の既存住宅等の入居者及び時友第3次工区の既存住宅等の入居者が本移転等によりすべ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市の確認を受けるまでは、当該既存住宅等の解体・撤去の作業に着手することはできない。

- 3 前項の場合において、構成企業は、自己の費用と責任において、市の確認を受けた既存住宅等の引渡を受けたときに既存住宅等に存する外構の草木等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。また、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、市の指示に従うものとする。

（着工時の現況調査）

第20条 構成企業は前条の規定に従い、時友第1次工区の既存住宅等、時友第2次工区の既存住宅等及び時友第3次工区の既存住宅等をそれぞれ解体・撤去し、時友第1次工区の本施設、時友第2次工区の本施設及び時友第3次工区の本施設の建設工事に着手できるようになったそれぞれの時点並びに蓬川事業用地の本施設の建設工事に着手できるようになった時点で、かかる時友第1次工区、時友第2次工区、時友第3次工区及び蓬川事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。

（既存住宅等のアスベスト）

第21条 第9条にかかわらず、既存住宅等に、市が構成企業に開示した既存住宅等に関する資料（以下、本条において「開示資料」という。）においては判明していなかったアスベストが存在することが判明した場合には、構成企業は、直ちに市に報告するとともに、開示資料において判明しているアスベストと合わせ、その除去処分方法（大気汚染防止法、石綿障害防止規則及び兵庫県環境の保全と創造に関する条例等の関係する法令に則った方法でなければならない。）について予め市に提案し承諾を得るものとする。

- 2 市は、第9条にかかわらず、既存住宅等に存するアスベストに関し、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構成企業に発生した追加費用のうち、開示資料における判明分を除き、合理的な範囲の費用を負担するものとする。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市に請求するものとする。

（本施設の建設）

第22条 本施設の建設は、構成企業のうち建設企業が担当し、構成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うえ、業務を遂行するものとし、本施設の建設に関する市の構成企業への通知や文書の交付その他の連絡は時友建設代表者に対して行えば足りるものとする。

- 2 構成企業は、本事業契約、入札説明書等、提案書類、本件日程表記載の日程、第24条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第14条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従って、本施設の建設工事を行う。
- 3 構成企業は、本施設を本件日程表記載の日程に従い完成し、市に本施設を引渡すものとする。市は、本施設の引渡しを受けた後、第61条（対価の支払い）の規定に従い市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 施工方法等本施設を完成するために必要な一切の方法については、構成企業が自己の責任において定めるものとする。

- 5 構成企業は、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 構成企業は、本施設の建設中に、本事業契約、入札説明書等及び提案書類に従って、入居者の見学のためのモデルルームとして必要な複数の住戸を、一定期間公開するものとする。
- 7 構成企業は、本施設について、尼崎市公営住宅法に基づく公営住宅及び共同施設の整備基準を定める条例に示す基準以上の性能を満たすものとし、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、同性能を満たしている旨の、指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受け、市に評価書を提出しなければならない。

(事業用地の敷地整備)

第23条 構成企業は、時友第3次工区において、公園以外の事業用地については、余剰地として敷地整備を行うものとする。当該敷地整備については、構成企業のうち建設企業が担当し、構成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うえ、業務を遂行するものとする。

(施工計画書等)

第24条 構成企業は、本件工事着工前に施工計画書（本件工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、市に提出するものとする。施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、構成企業は、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 構成企業は、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、構成企業は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を市に提出するものとする。
- 3 構成企業は、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。
- 4 構成企業は、使用する資材について、本件工事の着工前に市の確認を受けることとし、確認する材料については、市と協議の上で、材料リストを市へ提出するものとする。
- 5 市は、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25条 構成企業は、本件工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、第三者が本件工事の全部又は大部分を別の第三者に請け負わせることがないようにしなければならない。

- 2 構成企業は、前項の者が本件工事にあたってさらに別の第三者に下請負をさせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、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下請負させる等して、さらなる下位の下請負が現れる場合すべてに適用する。

- 3 前2項の第三者の使用はすべて構成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構成企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

(工事監理者等)

第26条 市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、構成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うち、業務を遂行するものとし、当該工事監理に関する市の構成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(複数ある場合には、工事監理代表者。)に対して行えば足りるものとする。

- 2 構成企業は、自己の責任及び費用負担で本件工事専任の工事監理者、現場代理人及び主任技術者を設置し、工事開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。
- 3 構成企業は、工事監理者をして、市への毎月の定期的報告を行わしめるとともに、市の要求があった場合には随時これに応じて報告を行わしめるものとする。
- 4 構成企業は、工事監理業務の完了時に、工事監理者をして、市へ完成確認報告を行わしめなければならない。

(保険)

第27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、市の確認を得るものとする。なお、構成企業が付保する保険は別紙8のものに限定されない。

- 2 構成企業は、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28条 市は、本件工事の進ちょく状況及び施工状況について、構成企業から、その営業時間中いつでも報告を受けることができるものとする。

- 2 市は、本件工事が業務水準に従い実施されていることを確認するため、本施設の建設状況その他市が必要とする事項について、構成企業に事前に通知した上で、構成企業又は請負人(すべ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、市は構成企業に対してその是正を求めることができ、構成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、構成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、市は是正要求を撤回する。
- 5 構成企業は、工事期間中に構成企業が行う本施設の検査又は試験について、事前に市に対し

て通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。

6 市は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。

7 市は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件工事の立会いを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(中間確認)

第29条 本施設が実施設計に従い建設されていることを確認するために、市は、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。

2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 中間確認の結果、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、市は構成企業に対してその是正を求めることができ、構成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、構成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、市は是正要求を撤回する。

(構成企業による完工検査)

第30条 構成企業は、自己の責任及び費用において、本施設の完工検査及び本施設の設備等の検査を行うものとする。構成企業は、それぞれの検査の日程を、完工検査の7日前に市に対して通知しなければならない。

2 市は、構成企業が前項の規定に従い行う完工検査及び設備等の検査への立会いができるものとする。なお、市は、必要と認める場合は、構成企業をして、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、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 構成企業は、市の立会いの有無を問わず、本施設の検査の終了後速やかに、市に対して完工検査及び設備等の検査の結果を、建築基準法第18条第16項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告しなければならない。

(市による完工確認)

第31条 市は、構成企業から前条第3項に定める報告を受けた場合、対象の本施設に関し、14日以内に別紙9に記載する事項に関する完工確認をそれぞれ実施しなければならない。

2 完工確認の結果、対象の本施設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、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、構成企業に対し期間を定めてその是正を求めことができ、構成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。構成企業は、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、構成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、市は是正要求を撤回する。

- 4 市は、構成企業が前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完工確認を実施するものとする。当該再完工確認の結果、対象の本施設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 本施設の設備・器具等の試運転等は、市による対象の本施設の完工確認前に構成企業が実施し、その報告書を市に提出するものとする。
- 6 構成企業は、対象の本施設の設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、それらの試運転とは別に実施する。

(市による完工確認書の交付)

- 第32条 市が、前条第1項に定める本施設の完工確認又は前条第4項に定める再完工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合又は前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合で、かつ、構成企業が対象の本施設に係る別紙10に記載する竣工図書のすべてを市に対して提出した場合、市は、竣工図書をすべて受領後14日以内に、構成企業に対して対象の本施設の完工確認書を交付する。
- 2 市は、前項の完工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(工事期間の変更)

- 第33条 市が構成企業に対して工事期間の変更を請求した場合、市と構成企業は協議により当該変更の可否を定めるものとする。
- 2 構成企業が不可抗力事由又は構成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、市と構成企業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、市と構成企業の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、構成企業はこれに従わなければならない。

(工事の中止)

- 第34条 市は、必要があると認める場合、その理由を構成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 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、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 構成企業は、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35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、当該工事の中止又は工事期間の変更によって市に生じた追加費用又は損害及び構成企業に生じた合理的な追加費用又は損害を第61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、構成企業は、当該追加費用又は損害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 構成企業は、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構成企業に生じた追加費用又は損害及び市に生じた合理的な追加費用又は損害を負担しなければならない。
- 3 不可抗力により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって市及び構成企業に生じた追加費用又は損害の負担については、第79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市及び構成企業に生じた追加費用又は損害の負担については、第77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36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37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、構成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うえ、業務を遂行するものとし、入居者移転支援業務に関する市の構成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が事前に市に届け出をした移転支援代表者に対して行えば足りるものとする。
- 2 構成企業は、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、構成企業がこれを賠償し、市に一切の負担をかけるものとする。
 - 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、全て構成企業が負担するものとし、市は第61条（対価の支払い）で定める対価を除き、構成企業に何らの対価も支払わないものとする。
 - 4 構成企業は、仮住居（民間借家）に関し、別紙11の1及び2に定める賃貸借契約書に従い、賃貸人、仮移転者、仲介業者及び構成企業の四者又は仮移転者及び構成企業を含むその一部において、賃貸借契約を締結しなければならない。
 - 5 市は、構成企業が前項の賃貸借契約書に定める条件と異なる条件にて仮住居（民間借家）に関する契約を締結したときは、その異なる条件に起因して構成企業に生じる追加費用又は損害を一切負担せず、構成企業は、市に対し、その異なる条件に起因して市に生じる追加費用及び損害を支払わなければならない。

(入居者移転支援業務計画書)

第38条 構成企業は、本事業契約締結後直ちに入居者移転支援業務計画書を作成し、市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、構成企業は、市と協議し、市の承諾を得たうえで、これを修正するものとする。

2 市は、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。

(第三者の使用)

第39条 構成企業は、入居者移転支援業務を第三者に委託し又は下請負させる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、入居者移転支援業務の全部又は大部分を別の第三者に委託し又は下請負いさせることがないようにしなければならない。

2 構成企業は、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下請負いさせる場合にも、前項に準じて市の承諾を得なければならない。ただし、構成企業は、当該第三者が入居者移転支援業務の全部又は大部分を再委託し又は下請負いさせ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入居者移転支援業務を委託し又は請け負わせる等して、さらなる下位の再委託又は下請負が現れる場合すべてに適用する。

3 前2項の第三者の使用はすべて構成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構成企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて構成企業の責めに帰すべき事由とみなして、構成企業が責任を負うものとする。

(市による説明要求)

第40条 市は、入居者移転支援業務の進ちょく状況について、構成企業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、業務水準及び第38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、市が必要とする事項について、構成企業に事前に通知した上で、構成企業、受託者又は下請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38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、市は構成企業に対してその是正を求めるものとし、構成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、構成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、市は是正要求を撤回する。

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。

(構成企業による仮移転支援業務報告)

- 第41条 構成企業は、仮移転説明会開催後、業務水準に従い、市が別途指定する建替一時転出報告書に、仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月〔契約開始日は毎月1日を原則とする。〕、仮移転先の住所、引越しスケジュール等）を記載し、市に報告する。市は報告に基づき、既存住宅等に係る仮移転者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。
- 2 構成企業は、仮移転説明会開催後、週に1回以上、仮住居・仮駐車場に係る賃貸借契約の締結者及び仮移転の完了者の報告を市に行う。
- 3 構成企業は、仮住居が本件日程表記載の仮移転支援業務期間に決まらない可能性がある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、市に報告する。
- 4 構成企業は、仮移転者の仮移転日の日時等の調整結果を適宜市に報告する。

(構成企業による仮住居（民間借家）等に関する業務報告)

- 第42条 構成企業は、仮住居（民間借家）等に関する業務において、仮移転者負担家賃等の滞納を把握した場合は、速やかに市に報告する。また、滞納者に電話や訪問等により仮移転者負担家賃等の支払いを促し、併せてその促した事実と当該仮移転者との対応の状況を市に報告する。
- 2 仮移転者や賃貸人からの苦情、要望、原状回復に関する協議等があれば、その都度、構成企業は速やかに市に報告を行う。

(構成企業による本移転支援業務報告)

- 第43条 構成企業は市に対して、以下の各号の本移転支援業務に関する報告を行う。
- (1) 市営住宅使用証の受付（受取状況）を速やかに市に報告する。
- (2) モデルルームの公開前に、市にモデルルーム公開内容（配付資料等の提示等）の確認を行う。
- (3) 住戸抽選会開催前に、市に開催内容（配付資料等の提示）の確認を行う。
- (4) 住戸抽選会実施後に、速やかに市に結果を報告する。
- (5) 入居説明会開催前に、市に開催内容（配付資料等の提示）の確認を行う。
- (6) 週1回以上、本移転承諾書及び市営住宅建替事業本移転料支払い契約書等、各種書類の受取状況の報告を市に行う。
- (7) 週1回以上、建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を市に行う。
- (8) 建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、本移転者の引越の日時等）の調整結果を、適宜市に報告する。
- (9) 本移転開始日から1か月半が経過しても、本移転日の見通しが立たない本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。

(モニタリング)

第44条 構成企業及び市は、業務水準及び第38条（入居者移転支援業務計画書）に定められた入居者移転支援業務計画書に基づいて入居者移転支援業務を遂行するため、本事業契約締結後直ちにモニタリング計画書を作成し、市の承諾を得た上で、モニタリング計画書に基づき、モニタリングを実施し、本件日程表記載の仮移転説明会開催日から仮移転支援業務完了までの間及び建替住宅への本移転可能日から本移転支援業務完了までの間については週1回、それ以外の期間については月1回、モニタリング報告書を市に提出するものとする。

2 構成企業は、何らかの事由で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、これを構成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市に対して報告・説明しなければならない。

3 構成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、市は構成企業に対して、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。

4 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、市は構成企業に対して、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。

5 前4項のモニタリングの結果、構成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市が判断した場合には、市は当該業務について改善要求措置を行うものとし、構成企業はこの要求に従わなければならない。

6 前項の措置が完了するまでは、市は移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払いを留保する。

7 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第57条（本移転支援業務期間及びその変更）第3項又は第6項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く。）、かつ、本件日程表記載の本移転業務終了期限（第57条（本移転支援業務期間及びその変更）の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限。以下、同様）までのすべての入居者移転支援業務のモニタリングが完了した時をもって、完了したものとする。

(仮移転料の支払い)

第45条 構成企業は、仮移転者から、仮移転開始前に、別紙12の仮移転承諾書を取得し、内容の確認を行うものとする。

2 構成企業は、仮移転者との間で、別紙13の市営住宅建替事業仮移転料支払い契約書を締結するものとする。

3 構成企業は、仮移転者から、別紙14の移転料請求書（動産移転料分）を受け取り、内容を確認した上で、仮移転料（動産移転料分）の前払いを行うものとする。

4 構成企業は、仮移転開始後に、仮移転者から、別紙15の移転料請求書（移転雑費分）及び移転完了届を既存住宅等の鍵と共に受け取る。

5 構成企業は、仮移転が完了した空き住戸の検査を行い、仮移転者が処分すべき物品等を残置している場合はその旨を市に報告し、仮移転者に対し、残置物のある状況及び残置物の処分の

完了確認後に仮移転料（移転雑費分）が支払われることを通知する。また、同検査で問題がない場合、構成企業は、鍵を市に返還するとともに、仮移転者に対して、仮移転料（移転雑費分）の支払いを行う。

（賃貸借契約に関する協議等）

第46条 市と構成企業とは、別紙11の1及び2に定める賃貸借契約書に定めのない事項、当該賃貸借契約書の条項の解釈に疑義のある事項、賃貸人から仮移転者又は構成企業への請求事項が生じた場合には、市にその内容を通知し、対応について市と協議し、その承諾を得るものとする。

（保証金又は敷金の支払い）

第47条 構成企業は、賃貸借契約に基づき仮住居（民間借家）の賃貸人の請求に対して、仮住居（民間借家）の保証金又は敷金を賃貸人に支払う。

2 構成企業は、仮移転期間満了後、仮住居（民間借家）の賃貸借契約につき契約解除に必要な手続きを行い、保証金又は敷金について、業務水準に従って受領業務を行う。

（仮住居（民間借家）の仮移転者負担家賃等の徴収業務等）

第48条 構成企業は、仮住居（民間借家）の場合において、賃貸人に対し、家賃を毎月支払うとともに、仮移転者から仮移転者負担家賃等を毎月徴収することとする。

2 構成企業は、仮移転者が仮移転者負担家賃等を別紙11の1及び2の賃貸借契約書記載の期日どおり支払わないときは、構成企業は、市に速やかに報告するとともに、仮移転者に対して当該仮移転者負担家賃等の請求を行うものとする。仮移転者負担家賃等の滞納が解消されない場合、構成企業は、仮移転者に支払う本移転料又は退去移転料の支払いを留保し、市と対応につき協議を行わなければならない。

3 構成企業は、前項にしたがって、仮移転者負担家賃等の回収に努めたにもかかわらず、本移転支援業務終了期限までに回収がなされなかった場合には、第55条で定める入居者移転支援実費請求手続によって市に請求することとする。

4 構成企業の責めに帰すべき事由による本件工事の工期の延長に伴って仮住居（民間借家）に係る家賃及び共益費から仮移転者負担家賃等を控除した額が増加した場合、構成企業がその増加額を負担するものとする。

5 市の責めに帰すべき事由、又は不可抗力若しくは法令変更による本件工事の工期の延長に伴い、仮住居（民間借家）に係る家賃及び共益費から仮移転者負担家賃等を控除した額が増加した場合、構成企業は、賃貸人に家賃及び共益費を支払った上で、入居者負担家賃等を仮移転者から徴収するとともに、市に対し、家賃及び共益費から仮移転者負担家賃等を控除した額につき、これが工期の延長に伴って増加した額を入居者移転支援実費として請求し、市は当該請求に応じて構成企業に支払うものとする。なお、工期の延長に伴う上記増加額のために発生した構成企業の新たな資金調達に伴う金利についても市は負担する。ただし、構成企業は上記金利相当額につき、これを証する書類を添えて市に請求するものとする。

(仮住居（民間借家）の賃貸借契約の解除)

第49条 構成企業は、仮移転者の都合による解除事由が発生し、賃貸人によって仮住居（民間借家）の賃貸借契約が解除された場合には、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。

2 仮移転者が賃貸借契約の定めに従って契約を解除された場合、構成企業は別途仮住居確保を支援する義務を負わないものとする。

(退去後補修費)

第50条 民間借家（敷金物件）について、仮移転者の仮住居（民間借家）の退去に当たり、構成企業が退去後補修費を支払ったときは、市はこれを合理的な範囲で負担するものとし、構成企業は、第55条で定める入居者移転支援実費請求手続によって市に請求することとする。

2 民間借家（保証金物件）について、仮移転者の仮住居（民間借家）の退去に当たり、構成企業が退去後補修費を支払っても、市はこれを負担しない。

(仮住居（民間借家）の仮移転者別途負担金)

第51条 仮移転者が仮住居（民間借家）を退去する際、仮住居（民間借家）に係る仮移転者別途負担金を仮移転者が支払わなかったために、保証金返還金若しくは敷金から当該金額を控除された場合、又は、構成企業が保証金返還金若しくは敷金から当該金額が控除された後の残額を支払った場合、構成企業は、市に速やかに報告するとともに、仮移転者に対して当該仮移転者別途負担金の請求を行うものとする。この場合、構成企業は、仮移転者に支払う本移転料又は退去移転料の支払いを留保し、市と対応につき協議を行わなければならない。ただし、控除された金額が合理的な範囲を超えるときは、構成企業は、その責任と費用負担において、仮移転者からではなく、賃貸人からその超える部分を回収しなければならない。

2 構成企業は、前項にしたがって、構成企業が負担した仮移転者別途負担金の回収に努めたにもかかわらず、本移転支援業務終了期限までに回収がなされなかった場合には、第55条で定める入居者移転支援実費請求手続によって市に請求することとする。

3 前項の請求に基づき市が構成企業に支払いを行った場合、当該支払額の限度で構成企業の仮移転者に対する仮移転者別途負担金の請求権は市に移転するものとし、構成企業は仮移転者に対して、構成企業の仮移転者に対する当該請求権が市に移転したことを配達証明書付き内容証明郵便により通知するものとする。

(仮移転者（民間借家）の賃貸人において負担すべき区分に属する費用等)

第52条 仮移転者が仮住居（民間借家）を退去する際、仮住居（民間借家）の賃貸人からの保証金返還金または敷金の返還にあたり、民間借家（敷金物件）においては、市が定める退去後補修費以外の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合又は敷金から当該費用を控除された場合、民間借家（保証金物件）においては、敷引金以外に、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合又は保証金返還金から当該費用を控除された場合、市に報告を行い、構成企業は、その請求に対しては支払いを留保し、その控除に

対しては賃貸人に対し当該控除された費用の請求を行うものとする。この場合、構成企業は、当該請求及び控除への対応について、市と協議を行わなければならない。

- 2 構成企業は、前項の請求については、その請求に対する支払いを市が書面により承諾した場合、及び、前項の控除された費用については、その回収に努めたにもかかわらず、本移転支援業務終了期限までに回収がなされなかった場合、いずれの場合にも、第55条で定める入居者移転支援実費請求手続によって市に請求することとする。
- 3 前項において、構成企業が、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を賃貸人から請求又は控除されたにもかかわらず、市に報告を行わず又は市の書面による承諾なく賃貸人に請求額の支払いを行ったり、市に報告を行わず又は回収に努めることなく費用の控除を放置したりした場合、市は当該費用を入居者移転支援実費とは認めず、構成企業が負担する。
- 4 仮住居（民間借家）に関し、退去後補修費に該当するもの及び仮移転者別途負担金以外で、賃貸人において負担すべき区分に属しない費用につき、これを構成企業が支払ったり、これが保証金返還金や敷金から控除されたりした場合にも、市はこれを負担しない。

（本移転料の支払い等）

- 第53条 構成企業は、本移転者から別紙16の本移転承諾書を徴求したうえで、本移転者との間で、別紙17の本移転料支払い契約書を締結し、移転料請求書を受け取って、本移転料（動産移転料分）を支払う。
- 2 構成企業は、本移転が完了したことを確認し、移転完了届、移転料請求書を受け取り、書類内容及び適正な退去を確認の上、速やかに本移転料（移転雑費分）を支払う。但し、本事業契約書又は入札説明書等に基づき留保することができる場合は除く。
 - 3 構成企業は、本移転者が、仮住居（市営住宅）から移転する者及び仮住居を経ずに移転する者である場合には、前項に替えて、移転料請求書及び本移転完了調書を鍵とともに本移転後に受け取り、内容の確認をするとともに、空き住戸の検査を行い、本移転者が処分すべき物品等を残置している場合はその旨を市に報告し、本移転者に対し、残置物のある状況及び残置物の処分の完了確認後に本移転料（移転雑費分）が支払われることを通知する。また、同検査で問題がない場合、構成企業は、鍵を市に返還するとともに、本移転者に対して、本移転料（移転雑費分）の支払いを行う。

（退去移転料の支払い等）

- 第54条 構成企業は、既存住宅等に住む者から仮移転せず退去する旨の申出があった場合又は仮住居に住む仮移転者から本移転せず退去する旨の申出があった場合、退去説明を行い、次項及び第3項に定める関連書類の配布を行う。
- 2 構成企業は、前項の既存住宅等に住む者又は仮移転者が退去する場合、退去前に、別紙18の退去承諾書、別紙19の市営住宅建替事業退去移転料支払い契約書及び移転料振込口座申請書を受け取り、内容を確認の上、退去承諾書については市に引き渡すものとする。
 - 3 構成企業は、退去完了後、退去完了届を受け取り、その内容を確認するとともに、仮移転者が退去する場合には賃貸人及び管理会社に対して問題等の有無の確認を行うものとする。当該

確認の結果、問題等があった場合には、市に報告し、対応を協議しなければならない。

- 4 構成企業は、市営住宅建替事業退去移転料支払い契約書を退去者と取り交わした上で、退去契約締結後から退去までの間に、退去移転料（動産移転料）を退去者の申請する口座に支払い、その後、既存住宅等又は仮住居からの適正な退去が確認できた場合は、速やかに、退去移転料（移転雑費分）を退去者の申請する口座に支払う。但し、本事業契約書又は入札説明書等に基づき留保することができる場合は除く。

（入居者移転支援実費及びその請求手続き）

第55条 構成企業は、市に対して、次の金員については入居者移転支援実費として、毎年度2回半期ごとに、別紙20に示す書類を提出することにより請求することができる。本請求に対する市の支払いには、第61条第3項ないし第6項による。ただし、(11)号の保証金及び敷金の市の支払いについては、仮住居（民間借家）の賃貸借契約書の定めによる。

- (1) 構成企業が入居者移転支援業務に伴い実際に支払った仮移転料、本移転料及び退去移転料
- (2) 仮住居（民間借家）の賃貸借契約書で定める仲介手数料相当額のうち合理的な範囲の金額。ただし、構成企業が賃貸人である場合は除く。
- (3) 仮住居（民間借家）の賃貸借契約書で定める賃料のうち合理的な範囲の額について仮移転者が支払いを免れた額
- (4) 民間借家（保証金物件）の賃貸借契約書で定める敷引金相当額のうち合理的な範囲の金額
- (5) 仮住居（民間借家）の仮移転者別途負担金のうち、保証金返還金又は敷金から控除された額及びそれらの金額を超えて構成企業が支払った額の合計額のうち合理的な範囲の金額で、構成企業が、本事業契約書及び業務水準に従い、仮移転者からの回収の努力をしたにもかかわらず回収できなかつた金額。ただし、構成企業が賃貸人の場合は、仮住居（民間借家）の仮移転者別途負担金のうち合理的な範囲の金額で、保証金返還金又は敷金から控除した後の残額につき、構成企業が、本事業契約書及び業務水準に従い、仮移転者からの回収の努力をしたにもかかわらず回収できなかつた金額。
- (6) 民間借家（敷金物件）に関し、構成企業が、市が定める退去後補修費以外の費用で、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合又は敷金から当該費用を控除された場合で、市の書面による承諾に基づき当該請求に対する支払いをした金額、又は、その控除額のうち、本事業契約書及び業務水準に従い、賃貸人からの回収の努力をしたにもかかわらず回収できなかつた金額
- (7) 民間借家（保証金物件）に関し、構成企業が、敷引金以外に、賃貸人において負担すべき区分に属する費用を請求された場合又は保証金返還金から当該費用を控除された場合で、市の書面による承諾に基づき当該請求に対する支払いをした金額、又は、その控除額のうち、本事業契約書及び業務水準に従い、賃貸人からの回収の努力をしたにもかかわらず回収できなかつた金額
- (8) 民間借家（敷金物件）の賃貸借契約書で定める、市が定める退去後補修費相当額のうち合理的な範囲の金額
- (9) 構成企業が、本事業契約書及び業務水準に従い回収の努力をしたにもかかわらず回収でき

なかった仮住居（民間借家）への仮移転者が滞納した仮移転者負担家賃等

(10) 市の責めに帰すべき事由、又は不可抗力若しくは法令変更による本件工事の工期の延長に伴い、仮住居（民間借家）に係る家賃及び共益費から仮移転者負担家賃等を控除した額が増加した額のうち実際に構成企業が支払った額

(11) 構成企業が仮住居（民間借家）の賃貸人になった場合の保証金及び敷金。ただし、構成企業は、市に対し、仮住居（民間借家）の賃貸借契約書で定める期限にその定める条件で保証金返還金又は敷金の全部又は一部を返還しなければならない。

2 構成企業は、入居者移転支援実費の調達に要した金利についても、前項に定める手続に従い、入居者移転支援実費として請求することができる。ただし、構成企業は上記金利相当額につき、これを証する書類を添えて市に請求するものとする。

3 第1項第5号、第6号、第7号又は第9号にしたがって市が構成企業に支払いを行った場合、当該支払額の限度で賃貸借契約の当事者となっている構成企業の仮移転者に対する請求権は市に移転するものとする。この場合、賃貸借契約の当事者となっている構成企業は仮移転者及び必要があれば賃貸人に対して、当該構成企業の仮移転者に対する当該請求権が市に移転したことを配達証明付内容証明郵便にて通知するものとする。

（仮移転支援業務期間及びその変更）

第56条 仮移転支援業務期間は、本件日程表記載のとおりとする。

2 構成企業が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、仮移転者の事由、市の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、本件日程表記載の仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、構成企業は仮移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、市も仮住居・仮駐車場の確保等に関する支援業務を行うものとする。また、この延長に伴い構成企業に追加費用又は損害が生じた場合には、市は事業者と協議の上、合理的範囲の追加費用又は損害を負担するものとする。ただし、構成企業は、当該追加費用又は損害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。

3 前項により仮移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転支援業務が完了しない場合、構成企業は当該未完了部分についての仮移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても構成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、構成企業は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び構成企業が対応する場合の追加費用について、市と協議を行う。

5 構成企業の責に帰すべき事由により、本件日程表記載の仮移転支援業務期間中にすべての仮移転が終了しない場合、構成企業は、市の指示に従って、構成企業の責任と費用負担で仮移転支援業務を仮移転終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本件日程表記載の仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、構成企業は仮移転支援業務を3ヶ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又は損害のうち、第55条（入居者移転支援実費及びその請求手続き）記載の入居者移転支援実費に関する追加費用は市が負担し、それ以外の追加費用又は損害は各自が負担するものとする。

(本移転支援業務期間及びその変更)

第57条 本移転支援業務期間は、本件日程表記載のとおりとする。

- 2 構成企業が業務水準に従って業務遂行を遂行したにもかかわらず、入居者の事由、市の事由、不可抗力事由又は法令変更事由により、本件日程表記載の本移転支援業務期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、構成企業は本移転支援業務を3ヶ月間は延長して行うものとし、市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、この延長に伴い構成企業に追加費用又は損害が生じた場合には、市が合理的範囲でこれを負担するものとする。ただし、構成企業は、当該追加費用又は損害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。
- 3 前項により本移転支援業務を3ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に本移転支援業務が完了しない場合、構成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構成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、構成企業は前項による延長終了後の対応の有無、内容及び構成企業が対応する場合の追加費用について、市と協議を行う。
- 5 構成企業の責に帰すべき事由により、本件日程表記載の本移転支援業務期間中にすべての本移転が終了しない場合、構成企業は、市の指示に従って、構成企業の責任と費用負担で本移転支援業務を本移転終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本件日程表記載の本移転支援業務期間中に本移転が終了しない場合、構成企業は本移転支援業務を3ヶ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又は損害のうち、第55条(入居者移転支援実費及びその請求手続き)記載の入居者移転支援実費に関する追加費用は市が負担し、それ以外の追加費用又は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58条 市は、必要があると認める場合、その理由を構成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 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、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 構成企業は、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59条 市は、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、構成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又は損害

を負担しなければならない。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害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。

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60条 構成企業は、本件日程表記載の本施設の所有権移転・引渡し日までに、市から完工確認書の交付を受けたうえ、市に対し、本施設の所有権を移転し、引渡すものとする。

第8章 対価の支払

(対価の支払い)

第61条 本事業に係る対価は、金●円（内訳は以下のとおり。消費税及び地方消費税別途、本条において、以下同様）とする。

(1) 市営住宅整備費	時友第1次工区	金●円
	時友第2次工区	金●円
	時友第3次工区	金●円
	蓬川工区	金●円
(2) 移転支援費		金●円
	移転支援業務費	金●円
	移転支援実費	金●円

2 市は前項第1号の市営住宅整備費を、本件日程表記載の本施設の所有権移転・引渡し日を基準とし、別紙21記載の物価変動率で調整して、構成企業から市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、第62条により部分払をした費用を除く。

3 構成企業は第1項第2号の移転支援業務費及び第55条の入居者移転支援実費については、毎年度2回、半期ごとの実績を、市の定める様式で、市に収支報告を行う。

4 市は、前項に基づく収支報告の内容を確認し、実績に応じて市が査定して支払う移転支援業務費及び入居者移転支援実費を決定し、構成企業に通知することとし、同通知を受けて、構成企業は市に対して請求書を提出する。

5 市は、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業務費及び入居者移転支援実費を構成企業に支払うものとする。

6 第2項及び第5項の支払いは、代表企業の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

(部分払)

第62条 構成企業は、事業の完了前に、各年度末において、市営住宅整備業務費のうち、各年度末における出来形部分に相応する費用の10分の9以内の額について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。ただし、構成企業が希望し、市が認めた場合に

は、市は、各年度に1回のみ、各年度末の部分払いに加えて、市が認める金額を追加して部分払いすることができる。

- 2 構成企業は、前項に定める部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る工事出来形部分の確認を市に請求しなければならない。
- 3 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、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、市は、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、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。
- 4 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。

(本施設の所有権移転・引渡しの遅延損害金)

第63条 それぞれの建替住宅等及び公共施設等の所有権移転・引渡しが、市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本施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、市は、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又は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市に請求するものとする。

- 2 本施設の所有権移転・引渡しが、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本施設の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、構成企業は市に対して、対象となる本施設の市営住宅整備費につき遅延日数に応じて尼崎市契約規則第42条に定める割合で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

(瑕疵担保責任)

第64条 市は、本件日程表記載の本施設の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし枯木の瑕疵については、1年以内）に本施設に瑕疵が発見された場合、構成企業に対してその責任と費用負担において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、構成企業の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、本施設の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

第9章 事業期間及び契約の終了

(事業期間)

第65条 本事業契約の事業期間は、本事業契約書記載のとおり、本事業契約として効力を生じたときから、建替住宅等及び公共施設等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、建

替住宅への本移転が終了し、移転支援実費に係る契約変更が完了し、時友第3次工区の余剰地整備が完了するまでとする。

(構成企業の債務不履行等による契約解除)

第66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、市は、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市営住宅整備業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、市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、代表企業から市に対して市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市が満足すべき合理的説明をさせないとき)。
- (3) 契約期間内に市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市が認めたとき。
- (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そ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、市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、市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、本事業契約に関して重大な法令違反を行ったとき(談合等の不正行為により、独占禁止法、刑法等に違反した場合を含むが、これに限らない)。
- (8) 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市が認めたとき、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市が認めたとき。
- (9) 構成企業が暴力団等であることが判明したとき。
- (10) 構成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であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
- (11) 構成企業が第11条第6項の規定による市の要求に従わなかったとき。
- (12) 第9号ないし第11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 建設企業から市に対する全ての本施設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に解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額の10%(前項第7号に該当する場合は20%)に相当する金額を

違約金として支払う。ただし、市が第75条（契約保証金等）に基づく履行保証保険金を受領し、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、市は、解除した業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第30条（構成企業による完工検査）ないし第32条（市による完工確認書の交付）の手続を経た上、当該本施設に係る市営住宅整備費の金額に、本施設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本施設の工事を完了させるために市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、当該本施設に係る市営住宅整備費の金額から控除した残額）に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができ、当該本施設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、市はかかる義務を負わない。）。なお、この場合、市は、相殺後の残額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、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 市が、前項により引渡し前の本施設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、当該本施設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うえで、当該本施設又はその出来形部分を市に引き渡す。
- 4 第2項の場合において、市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、市は、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、市は本施設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項により定まる本施設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、市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、市が本施設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、該当の本施設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、当該本施設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、市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、市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、市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 建設企業からの市に対する全ての本施設の引渡し後に、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%（第1項第7号に該当する場合は20%）に相当する金額を違約金として支払う。この場合において、市が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、市は、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。市は、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、市はかかる義務を負わない。）。
- 7 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（本施設の帰属を含むがこれに限られない。）は当該解除によ

り影響を受けないものとする。

- 8 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本施設の設計図書及び竣工図書その他本事業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、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 9 市は、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。

(市の債務不履行による契約解除)

- 第67条 契約期間において、市が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、市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、市は、建設企業から市に対する全ての本施設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、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第30条（構成企業による完工検査）ないし第32条（市による完工確認書の交付）の経路を経た上、当該本施設に係る市営住宅整備費の金額に、本施設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市営住宅整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、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、市は、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市に請求するものとする。
 - 3 前条第7項及び第8項の規定は、本条の解除に準用する。
 - 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、構成企業が市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、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、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。

(市の任意解除権)

- 第68条 市は、代表企業に対して、6か月以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 建設企業から市に対する全ての本施設の引渡しが完了した後に前項の規定に基づき市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) 市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市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、市は構成企業に対し、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、市は、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市に請求するものとする。
- 3 建設企業から市に対する全ての本施設の引渡しが完了する前に第1項の規定に基づき市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) 市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市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、市は、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第30条（構成企業による完工検査）ないし第32条（市による完工確認書の交付）の手続を経た上、当該本施設に係る市営住宅整備費に係る対価の金額に、本施設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市営住宅整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、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、市は、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市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、構成企業が市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、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、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66条第7項及び第8項の規定は本条の解除に準用する。

（契約解除に際しての入居者移転支援業務に関する措置）

第69条 事由の如何を問わず、本事業契約が仮移転者の仮住居（民間借家）に係る賃貸借契約における当初契約期間の終期より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業

が賃貸人でない場合には、市は当該賃貸借契約（その内容は別紙 1 1 の 1 の「賃貸借契約書（構成企業が賃貸人ではない場合）」のとおり）における構成企業の地位を直ちに承継するものとする。この場合、市は構成企業に対し、当該賃貸借契約に基づいて構成企業が賃貸人に支払い済みの保証金返還金又は敷金相当額を支払って、当該保証金返還金又は敷金の賃貸人に対する返還請求権を承継するものとし、構成企業は賃貸人に対して、構成企業の賃貸人に対する請求権が市に移転したことを通知するものとする。

- 2 本事業契約が仮移転者の賃貸借契約における当初契約期間の終期より以前に終了した場合で、当該賃貸借契約において構成企業が賃貸人である場合には、賃貸人たる構成企業、市及び仮移転者は以後の賃貸借契約について、別紙 1 1 の 2 の「賃貸借契約書（構成企業が賃貸人の場合）」に定めるところによるものとする。

（法令変更による契約解除）

第 7 0 条 契約期間において、第 7 6 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（本件国庫交付金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。以下同様。）により、市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、市は、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、建設企業から市に対する全ての本施設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、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第 3 0 条（構成企業による完工検査）ないし第 3 2 条（市による完工確認書の交付）の手続を経た上、当該本施設に係る市営住宅整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、市は、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市営住宅整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、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 6 6 条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第 7 項の規定は、本条の解除に準用する。

（不可抗力による契約解除）

第 7 1 条 契約期間において、第 7 8 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、市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、市は、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、建設企業から市に対する全ての本施設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、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第 3 0 条（構成企業による完工検査）ないし第 3 2 条（市による完工確認等）の手続を経た上、当該本施設に係る市営住宅整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、市は、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市営住宅整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、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66条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項の規定は、本条の解除に準用する。

（事業契約終了に際しての処置）

第72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本施設内（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、当該物件の処置につき市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市の指示に従わないときは、市は、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、市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、市の処置について異議を申し出ることができない。また、市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、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、市に対し、市が、本施設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73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74条 構成企業は、市に対して、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、次の各号の事項を市に対して誓約する。
- (1) 本事業契約を遵守すること。
- (2) 構成企業は、市の事前の書面による承諾なしに、本事業契約上の地位及び権利義務、並びに、本事業について市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 市が前項第2号の承諾を与える場合には、以下の各号の条件を付すことができる。
- (1) 市は、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) 市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) 市の事前の書面による承認なしに、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、直ちに市に通知すること。
- (5) その他市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75条 構成企業は、市に対して、本事業契約締結日から本施設の引渡しが完了する日までの間、市営住宅整備費の額（消費税及び地方消費税相当額は含まない金額）の100分の5に相当する額を契約保証金として納付しなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、市は、次の各号のいずれかに該当する場合には、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。
- (1) 構成企業が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。
- (2) 構成企業から委託を受けた保険会社、銀行、農林中央金庫その他予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第100条の3第2号に規定する財務大臣の指定する金融機関と

本市との間に工事履行保証契約が締結されたとき。

- (3) 入札に参加する者に必要な資格を有する者と契約を締結する場合において、その者が過去2年の間に、市と種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回以上にわたって締結し、これらをすべて誠実に履行し、かつ、契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。
- (4) 法令に基づき延納が認められる場合において、確実な担保が提供されたとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めるとき。

第12章 法令変更

(通知の付与及び協議)

- 第76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市に対して通知しなければならない。
- 2 市は、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、市及び構成企業は、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、市及び構成企業は、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 市、代表企業及び当該構成企業は、第1項及び第2項の通知を受領した後、速やかに本施設的设计、本件工事、本件日程表記載の日程及び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、市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、市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70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77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又は損害が発生した場合、当該追加費用又は損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙22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78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市に通知しなければならない。

- 2 市は、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、市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、市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 市、代表企業及び当該構成企業は、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本施設の設計、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、市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、市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71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79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又は損害が発生した場合、当該追加費用又は損害の負担は、本事業契約に別段の規定がある場合を除き、別紙23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

（構成企業の市内業者に対する契約に関する事項）

第80条 構成企業は、市内業者契約額（税別）が、第61条記載の本事業に係る対価（税別）の30%以上となるようにしなければならない。ただし、以下の場合の契約額は、市内業者契約額に含めないものとする。

- (1) 市内業者が、市内業者である構成企業から業務の一部を直接受託又は請け負う場合
- (2) 乙型JVにおいて市内業者である構成企業が分担する業務の一部につき、市内業者がこれを直接受託又は請け負う場合

2 構成企業は、市内業者契約額が、前項に定める割合を満たしているかにつき明らかにするため、これを示した集計表及び当該集計表を証明する書類（契約書を含むがこれに限られない。）を適宜、市の求めに応じて提出しなければならない。

（公租公課の負担）

第81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。市は、構成企業に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当

額及び地方消費税相当額を支払うほか、本事業契約に関連する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市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 2 2 に従う。

(協議)

第 8 2 条 市及び構成企業は、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 8 3 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、上記使用が市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市に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第 8 4 条 市及び構成企業は、本事業契約に別段の定めのあるほか、相手方の書面による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)

第 8 5 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、支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、尼崎市契約規則第 4 2 条に定める割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。

(秘密保持)

第 8 6 条 市及び構成企業は、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 市及び構成企業は、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 8 7 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は、個人情報保護法、尼崎市個人情報保護条例を守らなければならない。

(請求、通知等の様式その他)

- 第88条 本事業契約に基づく請求、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、市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、市及び構成企業は、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、市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、市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89条 市と構成企業は、本事業につき、本事業契約と共に、実施方針、実施方針に対する質問への回答、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、すべ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への回答、入札説明書等、実施方針に対する質問への回答、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、市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、市は、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。

(準拠法)

- 第90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91条 本事業契約に関する紛争は、神戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市及び構成企業は、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92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、市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)

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、尼崎市及び代表企業が本書各自1通を保有する。構成企業においては、写しを保有する。

平成●年●月●日

市：

代表企業

住 所 ●

●

代表者氏名 ●

構成企業

住 所 ●

●

代表者氏名 ●

構成企業

住 所 ●

●

代表者氏名 ●

本事業契約の仮契約につき、平成●年 月 日、尼崎市議会の議決がなされ、本事業契約が本契約としての効力を有するに至ったことを確認する。

平成●年 月 日

市：

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) 「移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務等の業務を行う●をいう。
- (2) 「移転支援代表者」とは、移転支援企業のうち、移転支援企業を統括する●をいう。
- (3) 「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る対価として本事業契約に規定する対価や費用をいう。
- (4) 「移転支援業務費」とは、移転支援費のうち、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をいう。
- (5) 「移転支援実費」とは、移転支援費のうち、移転支援業務費以外の費用で、構成企業が入居者移転支援業務を遂行する過程で、市に代わり、業務水準に基づき、一時負担することを要する費用をいう。
- (6) 「仮移転」とは、仮移転者が仮住居に移転する事をいう。
- (7) 「仮移転者」とは、既存住宅等の入居者で、既存住宅等の解体撤去の前に住居の一時的な移転の対象となる入居者をいう。
- (8) 「仮移転者負担家賃」とは、仮移転者が既存住宅等において支払っている家賃をいう。
- (9) 「仮移転者負担家賃等」とは、仮移転者負担家賃と仮住居（民間借家）の共益費の合計額の金員であり、仮移転者が仮住居の賃借のために負担する金員をいう。
- (10) 「仮移転者別途負担金」とは、仮移転者の故意過失により仮住居に与えた損傷の修復費用等仮移転者の責めに帰すべき事由により賃貸人に生じた損害の賠償費用をいう。
- (11) 「仮移転料」とは、市が定める仮移転者の移転に要する費用をいう。
- (12) 「仮移転料（動産移転料分）」とは、仮移転料のうち、市が家財道具等の動産の移転に要する費用として定める費用をいう。
- (13) 「仮移転料（移転雑費分）」とは、仮移転料のうち、市が仮移転料（動産移転料分）以外の分として定める費用をいう。
- (14) 「仮住居」とは、仮移転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市営住宅又は民間借家をいう。
- (15) 「仮住居（市営住宅）」とは、仮住居のうち、市営住宅において確保された住居をいう。
- (16) 「仮住居（民間借家）」とは、仮住居のうち、民間借家等市営住宅以外において確保された住居をいう。
- (17) 「仮住居賃貸借期間」とは、各仮移転者について仮移転終了から別紙5記載の本移転終了期限までとする。
- (18) 「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借した一時的な駐車場をいう。
- (19) 「既存住宅等」とは、時友事業用地内に存する解体撤去工事の対象たる10棟の建物及びその付帯施設を個別に又は総称していう。
- (20) 「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で平成●年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (21) 「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又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第89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。

- (22) 「警察」とは、兵庫県警察本部長又は兵庫県警察における警察署の署長をいう。
- (23) 「建設企業」とは、構成企業のうち、市営住宅整備業務等（設計及び工事監理を除く）を行う●をいう。
- (24) 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務等を担当する●をいう。
- (25) 「工事期間」とは、第一工区既存住宅の解体工事着工の日から、第2期区域の既存住宅の解体撤去完了日までの期間をいう。
- (26) 「工事監理代表者」とは、工事監理企業のうち、工事監理企業を統括する●をいう。
- (27) 「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。
- (28) 「市」とは尼崎市をいう。
- (29) 「市営住宅整備業務」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に市営住宅整備業務として定める業務を総称していう。
- (30) 「市営住宅整備費」とは、市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。
- (31) 「敷金」とは、民間借家の賃貸借契約を締結する際に賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に全額返還されることを約した金員をいう。
- (32) 「敷引金」とは、保証金のうち賃貸借契約終了時に返還されない金員をいう。
- (33) 「事業用地」とは、本事業を実施する時友事業用地及び蓬川事業用地を総称していう。
- (34) 「実施方針」とは、市が平成25年10月1日に公表した「市営武庫3住宅第1期建替事業 実施方針」をいう。
- (35) 「実施方針に対する質問への回答」とは、実施方針の公表後に受け付けられた質問に対して市が公表した市の回答をいう。
- (36) 「市内業者」とは、市内建設業者をはじめ主たる営業所が尼崎市内にある者をいう。
- (37) 「市内業者契約額」とは、市内建設業者の甲型JVにおけるJVへの出資額又は乙型JVにおける構成員としての分担工事額及び市内業者が構成企業から直接業務の一部を受託又は請け負う者として契約した金額の合計額のうち、本事業契約書に定める額をいう。
- (38) 「市内建設業者」とは、建設業法第3条第1項の営業所のうち尼崎市内に本店を有する者（平成25年4月1日時点において尼崎市内に本店を有しない者を除く。）をいう。
- (39) 「暴排条例」とは、尼崎市暴力団排除条例をいう。
- (40) 「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務等を行う●をいう。
- (41) 「設計業務」とは、市営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
- (42) 「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を統括する●をいう。

- (43)「退去移転料」とは、市が定める既存住宅等に住む者のうち仮移転せず退去する者及び仮住居に住む仮移転者のうち本移転せず退去する者の退去に要する費用をいう。
- (44)「退去移転料（動産移転料分）」とは、退去移転料のうち、市が家財道具等の動産の移転に要する費用として定める費用をいう。
- (45)「退去移転料（移転雑費分）」とは、退去移転料のうち、市が仮移転料（動産移転料分）以外の分として定める費用をいう。
- (46)「退去後補修費」とは、仮住居（民間借家）に関する以下の損耗等に関する補修費等をいう。
- クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）
 - たばこのヤニ（クリーニングで除去できる程度のヤニ）
 - テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
 - フローリングワックスがけ
 - ポスターや絵画の跡（クロスの変色）
 - 消毒（台所・トイレ）
 - 障子・ふすまの張替え
 - 畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）
 - 全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）
- (47)「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●をいう。
- (48)「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市営住宅を個別に又は総称していう。
- (49)「建替住宅等」とは、建替住宅及び本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する建替住宅の付帯施設を個別に又は総称していう。
- (50)「仲介対象者」とは、仮住居（民間借家）を確保するに際して、構成企業による物件の説明、仲介等を希望する仮移転者をいう。
- (51)「賃貸人」とは、仮住居の賃貸人（第三者所有の仮住居について構成企業または構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸人を含む）をいう。
- (52)「賃貸借契約」とは、仮移転者、賃貸人、賃貸借契約の当事者となる構成企業、仲介業者で締結する、仮住居の賃貸借に関する契約（第三者所有の仮住居について構成企業または構成企業が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合の転貸借契約を含む）のことをいう。
- (53)「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が市に提出した提案書、市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。
- (54)「時友建設代表者」とは、建設企業のうち、時友事業用地における建設業務を行う建設企業を統括する●をいう。
- (55)「時友事業用地」とは、別紙4に定める本事業を実施する土地をいう。
- (56)「時友第1次工区」とは、時友事業用地のうち別紙4の範囲の土地を対象とする本件工区の工区をいう。
- (57)「時友第2次工区」とは、時友事業用地のうち別紙4の範囲の土地を対象とする本件工区の工区をいう。

- (58)「時友第3次工区」とは、時友事業用地のうち別紙4の範囲の土地を対象とする本件工区の工区をいう。
- (59)「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●をいう。
- (60)「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。
- (61)「入居者移転支援実費」とは、移転支援実費の具体的な内訳に該当する費用と構成企業が仮住居（民間借家）の賃貸人となった場合の保証金及び敷金のうち、本事業契約書第55条に定めるものをいう。
- (62)「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、平成26年1月31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。
- (63)「入札説明書等に対する質問への回答」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市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。
- (64)「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、市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。
- (65)「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (66)「暴力団」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (67)「暴力団員」とは、暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。
- (68)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。
- (69)「暴力団密接関係者」とは、暴排条例第2条第4号に規定する暴力団密接関係者をいう。
- (70)「保証金」とは、仮住居（民間借家）の賃貸借契約を締結する際に賃貸人に支払う一時金で、敷引金等の名目で全部又は一部の額が差し引かれ、賃貸借契約終了時に残額が返還されるなどが約された金員をいう。
- (71)「保証金返還金」とは、保証金のうち賃貸借契約終了時に敷引等として一部の額が差し引かれ、返還される金員をいう。
- (72)「本移転」とは、仮移転者並びに市営時友住宅、市営西昆陽住宅及び市営宮ノ北住宅の居住者の建替住宅への移転をいう。
- (73)「本移転者」とは、本移転の対象者をいう。
- (74)「本移転料」とは、市が定める本移転者の移転に要する費用をいう。
- (75)「本移転料（動産移転料分）」とは、本移転料のうち、市が家財道具等の動産の移転に要する費用として定める費用をいう。
- (76)「本移転料（移転雑費分）」とは、本移転料のうち、市が仮移転料（動産移転料分）以外の分として定める費用をいう。
- (77)「本件工事」とは、市営住宅整備業務として実施される既存住宅の解体・撤去工事及び本施設の建設工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (78)「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。

- (79)「本施設」とは、建替住宅等及び本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する公共施設等を個別に又は総称していう。
- (80)「本選定手続」とは、本事業に関して実施された総合評価一般競争入札方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (81)「民間借家（敷金物件）」とは、仮住居（民間借家）のうち、その賃貸借契約締結の際に、賃貸人に敷金を支払う物件をいう。
- (82)「民間借家（保証金物件）」とは、仮住居（民間借家）のうち、その賃貸借契約締結の際に、賃貸人に保証金を支払う物件をいう。
- (83)「役員等」とは、次に掲げる者をいう。
- ア 法人その他の団体（以下「法人等」という。）あつては、暴排条例第2条第4号アに規定する役員及び監督責任者（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、その業務を監督する責任を有する者及び当該業務に対して当該者と同等以上の支配力を有する者（暴排条例第2条第4号アに規定する役員を除き、これらの者の権限を代行する権限を有する者を含む。）をいう。）をいう。
- イ 法人等以外の者にあつては、その者及びその監督責任者
- (84)「蓬川建設代表者」とは、建設企業のうち、蓬川事業用地における建設業務を行う建設企業を統括する●をいう。
- (85)「蓬川工区」とは、蓬川事業用地を対象とする本件工事の工区をいう。
- (86)「蓬川事業用地」とは、別紙4に定めるに定める本事業を実施する土地をいう。

別紙2 事業日程表

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	平成26年9月頃
	設計、各種申請等の行政手続き 時友第1次工区入居者の仮移転 既存住宅等（時友第1次工区）の解体撤去	平成26年10月頃～平成27年6月頃
	建替住宅等（時友第1次工区、蓬川第2）の建設 時友第1次工区の関連する公共施設等の整備	平成27年7月頃～平成28年9月頃
	建替住宅等（時友第1次工区、蓬川第2）の引渡し	平成28年9月頃
	建替住宅（時友第1次工区、蓬川第2）への本移転 既存住宅等（時友第2次工区）の解体撤去	平成28年10月頃～平成29年3月頃
	建替住宅等（時友第2次工区）の建設 時友第2次工区の関連する公共施設等の整備	平成29年4月頃～平成30年6月頃
	建替住宅等（時友第2次工区）の引渡し	平成30年6月頃
	建替住宅（時友第2次工区）への本移転 既存住宅等（時友第3次工区）の解体撤去 余剰地の敷地整備	平成30年7月頃～平成31年3月頃
	時友第3次工区の関連する公共施設等の整備	平成30年7月頃～平成31年3月頃

※本事業における事業日程は、上記のとおりを基本とし、詳細は構成企業の提案を踏まえて、市と構成企業で協議し、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、市と構成企業で協議し、市が決定する。

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、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

2 市営住宅整備業務

事業者は、蓬川事業用地及び時友事業用地（第1～3次工区）における市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

- (1) 事前調査に関する業務
 - a 事前調査（測量調査、地質調査等）
 - b アスベスト含有材使用状況調査
- (2) 既存住宅等の解体撤去に関する業務
 - a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
 - b 既存住宅等の解体撤去工事
 - c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (3) 建替住宅等及び関連する公共施設等の整備に関する業務
 - a 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き（開発協議含む）
 - b 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
 - c 建替住宅等の建設工事
 - d 建替住宅等の建設に関する工事監理
 - e 関連する公共施設等の設計
 - f 関連する公共施設等の施工
 - g 関連する公共施設等の施工に関する工事監理
 - h 余剰地の敷地整備
 - i 設計・建設住宅性能評価の取得
 - j 化学物質の室内濃度測定
- (4) その他事業実施に必要な業務
 - a 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - b 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）
 - c 完成確認及び引渡し（確定地形測量等を含む）
 - d 1年点検の実施
 - e 水道分担金の納付
 - f 事業用地の分筆等（建替住宅用地、余剰地、公共施設用地の分筆、登記事務に必要な測量調査及び書類作成）
 - g 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
 - h 会計検査の支援
 - i その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

事業者は、時友住宅の入居者の仮移転並びに時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅の入居者の本移転に関する以下の業務を行う。

- (1) 仮移転支援業務
 - a 仮移転説明会の実施業務
 - b 仮住居の住戸抽選会等実施業務
 - c 仮移転者の仮移転手続き支援業務
 - d 仮住居等確保に係る支援業務
 - e 仮移転料の支払い業務
 - f 仮移転日調整等業務

- g 引越支援等業務
- (2) 賃貸借契約等に関する業務
 - a 賃貸借契約の締結業務
 - b 仮移転者名簿の作成業務
 - c 保証金又は敷金支払い業務
 - d 仮移転期間中の業務
 - e 仮移転期間終了時の業務
- (3) 本移転支援業務
 - a モデルルーム案内等業務
 - b 本移転先の住戸抽選会等実施業務
 - c 本移転の入居説明会開催等業務
 - d 本移転料支払い業務
 - e 本移転日調整等業務
 - f 引越支援等業務
- (4) 退去支援業務
- (5) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務
- (6) 業務報告
- (7) 入居者移転支援実費請求手続き
- (8) その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務