

別紙 1 定義集

番号	用語	定義
(1)	事業期間	特定事業契約締結について京都市会の議決のあった日の翌日から新棟の10年間の維持管理が完了した平成43年3月31日（ただし、事業者の提案によって短縮又は延長、若しくは本契約の定めに従い延長された場合には、当該短縮又は延長後の日）又は中途解除した日をいう。
(2)	本契約	本事業の実施について、甲と乙の間で締結する契約をいう。
(3)	付帯事業用地	事業用地のうち市営住宅用地、公園用地及び道路拡幅用地以外の土地で、付帯事業者が甲から譲り受けて付帯事業施設等を整備する土地をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。
(4)	市営住宅等整備の対価	本事業の事業費で、市営住宅等整備費、入居者移転支援業務費、入居者移転支援実費、市営住宅維持管理費及びコミュニティ活性化の取組費を合わせたものをいう。
(5)	付帯事業用地の対価	乙が取得する付帯事業用地の土地売買代金をいう。
(6)	設計事業者	乙の構成員のうち、既存棟の解体撤去及び市営住宅等の建設の設計を担当する_____をいう。
(7)	建設事業者	乙の構成員のうち、市営住宅等の建設工事を担当する_____をいう。
(8)	工事監理事業者	乙の構成員のうち、本件工事の工事監理を担当する_____をいう。
(9)	移転支援事業者	乙の構成員のうち、入居者の移転支援を担当する_____をいう。
(10)	維持管理事業者	乙の構成員のうち、新棟の維持管理を担当する_____をいう。
(11)	付帯事業者	乙の構成員のうち、付帯事業用地の活用又はコミュニティ活性化の取組を担当する_____をいう。
(12)	公園	公園用地上に整備する公園施設をいう。
(13)	周辺道路	京都市八条市営住宅の外周に面する道路をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。
(14)	既存棟	既存の京都市八条市営住宅、公営住宅等整備基準第12条に基づく付帯施設、公営住宅法施行規則第1条に基づく共同施設及び外構をいう。
(15)	新棟	市営住宅用地上に建設する新たな京都市八条市営住宅、公営住宅等整備基準第12条に基づく付帯施設、公営住宅法施行規則第1条に基づく共同施設及び外構をいう。
(16)	道路拡幅部	京都市八条市営住宅の周辺道路を拡幅して整備する道路をいう。

番号	用語	定義
(17)	入居者	既存棟の入居者すべて（ただし，退去が完了した者を除く。）をいう。
(18)	入札説明書等	本事業の実施に関して甲が作成し，平成29年6月30日に公表又は配付した入札説明書，同入札説明書に添付された要求水準書（添付図を含む。），落札者決定基準，提出書類及びその際に公表又は配付した資料並びに市の質問回答書及びその際に公表又は配付した資料の総称をいう。
(19)	提案書等	入札説明書等に添付された提出書類に従い作成され，乙が甲へ提出した別紙4記載の書類及びその他本事業の入札に関し乙が甲に提出した書類，設計図書等の一切並びに入札説明書等に基づいて実施された第2次審査のプレゼンテーション及びヒアリングの結果を甲において記録した書類をいう。
(20)	構成員	乙を構成する各事業者をいう。
(21)	市営住宅等の整備	既存棟の解体撤去，市営住宅等に関する設計，工事，工事監理及びそれらに付随する調査や許認可申請等からなる別紙2(1)に記載の業務をいう。
(22)	入居者の移転支援	入居者の仮移転，本移転及び賃貸借契約に関する支援等からなる別紙2(2)に記載の業務をいう。
(23)	市営住宅の維持管理	昇降機設備の保守点検及び電気機械設備の保全並びに建物及び敷地の定期調査等からなる別紙2(3)に記載の業務をいう。
(24)	付帯事業用地の活用	付帯事業用地の取得及び同地上への付帯事業施設等の整備並びにコミュニティ活性化の取組からなる別紙3に記載の業務をいう。
(25)	本件工事	既存棟の解体撤去工事及び市営住宅等の建設工事をいう。
(26)	市営住宅用地	事業用地のうち新棟を建設する土地をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。
(27)	工事期間	既存棟の解体撤去工事の着工日から，市営住宅等の完成確認書がすべて交付された日までの別紙7に記載の期間をいう。
(28)	事業用地	本事業を実施する京都市八条市営住宅の土地をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。
(29)	維持管理期間	新棟に係る完成確認書が交付された日から，甲への新棟の引渡し及び所有権の移転が完了した日までとする。
(30)	公園用地	事業用地のうち公園を整備する土地をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。
(31)	道路拡幅用地	事業用地のうち周辺道路を拡幅整備する土地をいう（具体的な範囲は別紙5記載）。

番号	用語	定義
(32)	不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、津波、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、甲及び乙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。
(33)	法令	法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
(34)	市営住宅等整備費	「市営住宅等整備の対価」の一部であり、市営住宅等の整備に要する費用並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
(35)	仮移転	既存棟を建替えるために、既存棟の入居者が市営住宅用地以外の事業用地に立地する既存棟、他の市営住宅、又は市営住宅以外の住居へ移転することをいう。
(36)	先行本移転	既存棟の入居者が新棟に入居せず、かつ仮移転ではない方法で、他の市営住宅に移転することをいう（仮移転中の京都市市営住宅に移転する場合を含む。）。
(37)	本移転	仮住居及び6、7号棟の入居者が新棟へ移転することをいう。
(38)	退去者	仮移転、先行本移転、本移転以外の方法で、既存棟、仮住居又は新棟から退去する者をいう。
(39)	入居者移転支援業務費	「市営住宅等整備の対価」の一部であり、入居者の移転支援に要する事務的経費相当の費用並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
(40)	入居者移転支援実費	「市営住宅等整備の対価」の一部であり、入居者の移転支援に要する費用のうち入居者移転支援業務費以外の費用並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
(41)	仮移転者	入居者のうち仮住居へ移転する者をいう。
(42)	仮住居	既存棟の解体撤去及び新棟の建設工事中に仮移転者が居住する住居をいい、以下の種類がある。 ・民間賃貸住宅 ・八条市営住宅以外の京都市市営住宅 ・独立行政法人都市再生機構のUR賃貸住宅 ・市営住宅用地以外の事業用地に立地する既存棟 ・その他の住宅（親族方等）
(43)	仮駐車場	仮移転者が仮移転中に保有車両を駐車するための駐車場をいう。
(44)	仮住居への引越期間	仮移転者が仮住居へ引っ越すための期間で、仮移転説明会の開催から6箇月間をいう。ただし、延長した場合はその期間を含む。
(45)	本移転者	入居者のうち新棟へ移転する者をいう。
(46)	入居指定日	新棟の入居者から家賃徴収を開始する日をいう。

番号	用語	定義
(47)	新棟への引越期間	入居説明会の開催から新棟への移転が完了するまでをいう。
(48)	入居者の移転支援期間	入居者の移転支援が行われる別紙7に記載の期間をいう。
(49)	礼金	民間借家の賃貸借契約を締結するときに賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に返還されない金員をいう。
(50)	保証金	民間借家の賃貸借契約を締結するときに賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に退去後補償金として一部の額が差し引かれ、残額が返還される金員をいう。
(51)	敷金	民間借家の賃貸借契約を締結するときに賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に全額が返還される金員をいう。
(52)	保証金返還金	保証金のうち賃貸借契約終了時に一部が差し引かれ、返還される金員をいう。
(53)	事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日までをいう。
(54)	市営住宅維持管理費	「市営住宅等整備の対価」の一部であり、市営住宅の維持管理に要する費用並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
(55)	付帯事業施設等	付帯事業用地上に事業者が建設する施設等をいう。
(56)	付帯事業期間	付帯事業用地の活用が行われる別紙7に記載の期間をいう。
(57)	コミュニティ活性化の取組費	「市営住宅等整備の対価」の一部であり、コミュニティ活性化の取組に要する費用並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を合わせたものとして本契約に規定する金額をいう。
(58)	暴排条例	「京都市暴力団排除条例」(平成24年京都市条例第45号)をいう。
(59)	暴力団	暴排条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。
(60)	暴力団員	暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。
(61)	暴力団員等	暴排条例第2条第4号に規定する者をいう。
(62)	暴力団密接関係者	暴排条例第2条第5号に規定する暴力団密接関係者をいう。
(63)	暴力団等	暴力団、暴力団員等及び暴力団密接関係者をいう。

## 別紙2 市営住宅整備事業の範囲

### (1) 市営住宅等の整備

#### ア 事前調査

- (ア) 地質調査, 測量調査, 電波障害調査, 周辺影響調査
- (イ) アスベスト含有材使用状況調査, PCB含有調査

#### イ 設計

- (ア) 既存棟の解体撤去に関する設計
- (イ) 新棟の建設に関する基本設計及び実施設計
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅に関する設計

#### ウ 許認可及び各種申請等の手続き (本業務の実施に必要な関係機関との協議を含む)

#### エ 工事

- (ア) 既存棟の解体撤去工事
- (イ) 新棟の建設工事
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅の工事

#### オ 工事監理

- (ア) 既存棟の解体撤去工事に関する工事監理
- (イ) 新棟の建設工事に関する工事監理
- (ウ) 公園整備及び周辺道路の拡幅の工事に関する工事監理

#### カ 新棟の住宅性能評価の取得

- (ア) 設計に関する住宅性能評価
- (イ) 建設に関する住宅性能評価

#### キ CASBEE 京都の取得

#### ク 新棟の化学物質の室内濃度調査

#### ケ 事後調査

- (ア) 電波障害調査 (躯体工事終了後の足場養生の状態及び工事完了後)
- (イ) 周辺影響調査

#### コ 近隣対応 (本業務に関する説明及び調整, 周辺への補償, 電波障害対策工事等)

#### サ 確定地形測量 (公共施設の市への移管資料作成等を含む。)

#### シ 事業用地の分筆 (市営住宅用地, 付帯事業用地, 公園用地及び道路拡幅部)

#### ス 新棟, 道路及び公園(以下「新棟等」という)の完成確認, 引渡し並びに所有権の移転

#### セ 瑕疵担保検査

#### ソ 国の交付金申請関係書類の作成支援

#### タ 会計実地検査の支援

#### チ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

#### ツ その他上記アからチの業務を実施するうえで必要な関連業務

## (2) 入居者の移転支援

- ア 仮移転支援業務
- イ 先行本移転支援業務
- ウ 賃貸借契約等の締結業務
- エ 本移転支援業務
- オ 退去者支援業務
- カ 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務
- キ 会計実地検査等の支援業務
- ク 上記業務を実施するうえで必要な関連業務

## (3) 市営住宅の維持管理

- ア 昇降機の点検，保守及び監視
- イ 電気機械設備保全
- ウ 建築物及び敷地の定期調査
- エ 長期修繕計画の作成

## (4) 付帯事業用地の活用

- ア 施設整備
- イ コミュニティ活性化の取組

### 別紙3 付帯事業用地の活用の範囲

## 別紙4 提案時の事業者提出書類

事業者提案書とは、下記の書類をいう。

様式	名称
提出書類（入札参加資格確認申請書等）	
1-1	参加表明書
1-2	委任状
1-3	表紙
1-4	一般競争入札参加資格確認申請書
1-5	応募者の代表事業者及び構成員一覧表
1-6	構成員の資本関係調書
1-7	構成員の人的関係調書
1-8	実績に関する総括表
1-9	設計業務資格確認調書
1-10	建設業務資格確認調書
1-11	工事監理業務資格確認調書
1-12	入居者移転支援業務資格確認調書
1-13	維持管理業務資格確認調書
1-14	付帯事業用地活用業務資格確認調書
提出書類（入札書等）	
2-1	入札書提出届
2-2	入札書
2-3	市営住宅整備の対価の内訳書
2-4	付帯事業用地の対価の内訳書
事業計画提案書	
2-5	表紙
2-6	要求水準に関する誓約書
2-7	基礎的事項チェックリスト
2-8	事業コンセプト説明書
2-9	事業の実施体制の妥当性に関する提案書
2-10	事業スケジュールの妥当性に関する提案書
2-11	資金調達計画に関する提案書
2-12	快適性及び利便性の確保に関する提案書
2-13	安心、安全の確保に関する提案書
2-14	環境・景観の配慮に関する提案書
2-15	安全対策に関する提案書
2-16	維持管理の工夫に関する提案書

2-17	移転促進の工夫に関する提案書
2-18	入居者負担への配慮に関する提案書
2-19	コミュニティ形成への配慮に関する提案書
2-20	まちづくりへの配慮に関する提案書
2-21	自由記述
2-22	市内経済への配慮に関する提案書（定性）
2-23	市内経済への配慮に関する提案書（定量）
施設整備計画書	
全 体	
	コンセプト説明書
	土地利用計画図
	施設概要表
	配置図
	断面図
	立面図
	動線計画図
	防災計画図
	給排水計画図
	日影図
	工事計画図
	外観透視図（鳥瞰）
市営住宅	
	外観透視図（目線）
	平面図
	平面詳細図
	断面図
	立面図
	仕上表
公園	
	公園計画図
付帯事業	
	平面図
	仕上表

別紙5 事業用地等の範囲

所在・地番	京都市南区唐橋平垣町24番地（JR西大路駅から東に徒歩2分）
敷地面積	11,954.82㎡（現況測量による敷地面積）
接道状況	全周が接道（南側は西側方向の一方通行） 北西側：幅員7.5～7.9m（名称：西寺緯1号線） 北東側：幅員5.9m（名称：西寺緯4号線） 東側：幅員6.0m（名称：西寺21号線） 西側：幅員5.9～6.0m（名称：西土居通（2）） 南側：幅員5.7～5.8m（名称：西寺緯9号線）
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%/容積率200%）
高度地区	20m第二種高度地区（真北方向10m+0.6x）
景観規制	市街地型美観形成地区，遠景デザイン保全区域
その他規制	準防火地域，埋蔵文化財包蔵地内

全体配置図

## 別紙6 新棟の付帯施設等及び公園の施設

### (1) 付帯施設等

- ア 駐輪場
- イ バイク置場
- ウ 駐車場
- エ ごみ置場
- オ 集会所
- カ 広場
- キ 防火水槽
- ク マンホールトイレ

### (2) 公園

### (3) 道路

## 別紙7 事業日程

- ・特定事業契約の本契約の締結 平成30年5月 日
- ・既存住宅等の解体・撤去期間 平成 年 月 日 ～ 平成 年 月  
(1～5号棟)
- ・市営住宅等の基本設計完了日 平成 年 月 日
- ・市営住宅等の実施設計完了日 平成 年 月 日
- ・市営住宅建設工事の着工日 平成 年 月 日
- ・市営住宅の完成確認書交付予定日 平成 年 月 日
- ・市営住宅の入居説明会開催日 平成 年 月 日
- ・市営住宅への移転可能日 平成 年 月 日
- ・市営住宅への移転完了日 平成 年 月 日
- ・既存住宅等の解体・撤去期間 平成 年 月 日 ～ 平成 年 月  
(6, 7号棟)
- ・付帯事業用地の引渡し日 平成 年 月 日
- ・コミュニティ活性化業務期間 平成 年 月 日 ～ 平成 年 月
- ・市営住宅の維持管理の開始日 平成 年 月 日
- ・市営住宅の維持管理の終了日, 市営住宅等の所有権移転, 引渡し日  
平成 年 月末日

## 別紙8 基本設計図書

順序	項目	備考
1	表紙	
2	外観透視図	
3	目次	
4	整備基本方針（計画基本方針）	
5	整備基本方針（配置基本方針）	必要に応じて着色，住棟基本方針を含む
6	整備基本方針（住戸基本方針）	必要に応じて着色
7	計画諸元表	
8	付近見取図	都市計画地図から作成
9	求積図	建築基準法によるもの及び公営住宅法によるものを作成
10	配置計画図	道路測量図（敷地実測図）から作成
11	住戸住棟計画図	1階平面図，一般階平面図，屋根伏図，住戸平面図，立面図（4面），断面図，設備図（排水，給水，ガス）
12	日影図	道路測量図（敷地実測図）から作成
13	現況図	道路測量図，住宅現況図及び道路認定図等から作成
14	造成計画図	
15	造成断面図	
16	関係機関協議記録	

※ 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市との協議による。

※ 提出時の体裁，部数等については，別途市の指示するところによる。

別紙9 実施設計図書

[解体撤去]

図面	備考
表紙	
図面リスト	
特記仕様書	面積を記載
付近見取図	
配置図	
仮設計画図	煩雑にならない場合は配置図に記載可
平面図	
立面図	
断面図	
矩計図	
各詳細図	必要に応じ作成
敷地整備工事平面図	必要に応じ作成

[建築]

区分	順序	図面	備考
	1	表紙	
	2	図面リスト	
意	3	特記仕様書	
	4	工事区分表	
	5	現況図	敷地測量図と兼ねてもよい
	6	付近見取図	都市計画地図から作成
	7	仮設計画図	工事順序を追って作図
	8	配置図	
匠	9	面積表	敷地求積図, 公営住宅法, 建築基準法
	10	仕上表	外部, 共用部分, 標準住戸, 車いす対応住戸の順
	11	平面図	ピット図, 屋根伏図含む
	12	立面図	各棟4面(ただし, 見え隠れとなる部分は追加する)
	13	断面図	各棟2面以上
図	14	矩計詳細図	右側をバルコニーとする, 仕上等仕様記入
	15	断面詳細図	〃
	16	共用部分 平面詳細図	エントランスホール, 屋外階段

区分	順序	図面	備考	
	17	共用部分 断面詳細図	〃	
	18	共用部分展開図	〃	
	19	共用部分天井 伏図, 床伏図	〃	
	20	共用部分建具表	キープラン共	
	21	平面詳細図	右側をバルコニーとする	
	22	展開図	外側より見た廊下, バルコニー面を含む, 仕上等仕様記入	
	23	床伏, 天井伏図		
	24	建具表	キープラン	
	21～24 は標準住戸, 少家族向け住戸, 車いす対応住戸の順			
	25	部分詳細図	屋根廻り, 流し台廻り, 手すり, バルコニー 隔板, 防風スクリーン, 置床, ユニット バス等	
26	参考図			
意匠図 (屋外整備図)	27	屋外配置図 (平面図)		
	28	屋外詳細図	各種構造図等	
	29	排水系統図		
	30	排水詳細図, 会所リスト	各種構造図等	
	31	階段, スロープ その他詳細図	各種構造図, 道路改修詳細図, 駐車場詳細 図等	
	32	植栽配置図 (計画図)	樹木リスト等	
構造図	33	構造別標準図	鉄筋コンクリート (ラーメン, 壁式), 鉄 骨	
	34	くい伏図	くい仕様, 載荷試験等位置含む	
	35	基礎伏図		
	36	基礎, 地中ばり リスト	くい頭補強, ピット, 階段・スロープ基礎 含む	
	37	床, はり伏図	各階	
	38	軸組図	各通り	
	39	柱, はりリスト		
	40	床, 壁, 小ばりリスト		
	41	架構図	2面以上	

区分	順序	図面	備考
	34～41	は棟単位	
	42	雑配筋図	
	43	鉄骨芯寄図	2面以上
	44	鉄骨軸組図	各通り
	45	鉄骨詳細図	配筋図
	46	スリーブ図	伏図，補強図
	47	その他必要構造図	落下物を回避するためのひさし等
	48	参考図	土質調査図，位置図

[電気設備]

設備種目	図面	備考
共通	表紙	
	図面リスト	
	特記仕様書	
	工事区分表	
	付近見取図	
	配置図	構内線路図と兼用可
電灯設備	平面図（各棟，各階）	必要に応じて 1/30,1/50
	系統図	
共用電灯設備，住戸電灯設備，外灯設備，コンセント設備，非常用照明（誘導灯設備も含む）	住戸平面図（タイプ別）	
	詳細図	各戸 P S，隠ぺい部
	分電盤接続図	単線接続図，盤リスト，姿図
	照明器具等の姿図	
幹線，動力設備	平面図（各棟，各階）	必要に応じて 1/30,1/50 煩雑にならない場合は電灯配線図，動力等配線図と兼用可
	系統図	
	分電盤，制御盤接続図	単線接続図，盤リスト，姿図
避雷設備	平面図	動力配置図に記入可
	系統図	
	機器仕様表	煩雑にならない場合は単線結線図に記入可
	詳細図，姿図	
受変電設備	単線結線図	
	機器仕様表	煩雑にならない場合は単線結線図に記入可

設備種目	図面	備考
	平面図	
	立面図，概略図	
	詳細図，姿図	
太陽光発電設備	単線結線図	
	機器仕様表	煩雑にならない場合は単線結線図に記入可
	機器姿図	
電話設備，インターホン設備，テレビ共同受信設備	平面配置図	他の通信情報設備図と兼用可
	系統図	
	機器仕様表	煩雑にならない場合は単線結線図に記入可
	詳細図，姿図	
火災報知設備 警報設備	平面図（各棟，各階）	
	系統図	
	機器仕様表	煩雑にならない場合は単線結線図に記入可
	詳細図，姿図	
防火，排煙設備 （必要に応じ作成）	平面図（各棟，各階）	警報設備平面図上に記入可
	系統図	
	機器仕様表	警報設備平面図上に記入可
	詳細図，姿図	
昇降機設備	配置図	
	立面図	
	機器仕様書	機器仕様表を含む
	詳細図，姿図	

[機械設備]

設備種目	図面	備考
共通	表紙	
	特記仕様書	
	標準仕様書	
	工事区分表	
	付近見取図	
	配置図	外部連絡工事記入
給水，排水設備	凡例，機器リスト	
	衛生器具表，桝リスト	
	屋外桝縦断図	GL，OP表示，下水道管，DP表示
	屋外平面図	
	給水系統図	住戸数が多い場合，1枚に記入の必要なし

設備種目	図面	備考
	排水系統図	同上
	1階平面図（給排水）	
	各階平面図（給排水）	各階ごとに最上階まで作図
	各住戸平面詳細図（給排水）	住戸ごとに全ての住戸の詳細図を作図 （1階と基準階を分けて作図）
	集会所平面詳細図（給排水）	
	MB廻り詳細図	平面図，立面図より，機器の納まりや配管の 取り合い等を考慮して作図
	各住戸断面詳細図	各住戸の床下，天井，P S配管等の納まりや 取り合いを考慮して作図
ガス設備	ガス系統図	
	1階平面図（ガス）	
	各階平面図（ガス）	各階ごとに最上階まで作図
	各住戸詳細図（ガス）	住戸ごとに全ての住戸の詳細図を作図（ガス 設備）
	集会所平面詳細図（ガス）	
換気設備	各住戸詳細図（換気設備）	住戸ごとに全ての住戸の詳細図を作図（換気 設備）
	集会所平面詳細図（ガス）	
消火設備	消火系統図	
	各階平面図（消火設備）	連結送水，消火器
機械室等	給水設備詳細図	増圧ポンプ，受変電設備等
標準図	標準図	衛生器具，浴槽，レンジフード等

[道路]

区分	順序	図面	備考
	1	表紙	
	2	図面リスト	
	3	平面図	
	4	縦断図	
	5	横断図	
	6	標準断面図	
	7	施設構造図	

[公園]

区分	順序	図面	備考
	1	表紙	
	2	図面リスト	
	3	造成平面図	
	4	縦・横断面図	
	5	施設平面図	
	6	設備平面図	
	7	植栽平面図	
	8	施設構造図	

[設計計算書等]

順序	項目	備考
1	構造計算書	構造計算チェックリストを含む
2	設備計算書	給水流量, 排水流量, 換気量, 電圧降下, 照度, その他
3	数量積算書・集計表	数量調書, 単価調書及び見積書等
4	積算内訳明細書	種目, 科目等の内訳書の構成については, 市の指示による
5	地域産木材の利用量算出表	
6	再生可能エネルギー算出表	
7	緑化計画書	
8	リサイクル計画書 (積算段階)	
9	確認通知書	
10	消防法による届出書	
11	都市計画法適合証明	
12	許可・認定・承認書	
13	協議記録 (関係官公署 他)	
14	打合せ議事録	
15	各種技術資料・検討記録	

※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市との協議による。

※提出時の体裁, 部数等については, 別途市の指示するところによる。

## 別紙 10 付保すべき保険

下記の付保すべき保険の内容は、提案内容により契約締結までに変更する。

### (1) 建設業務期間中の保険

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

建設工事保険	建物の建築を主体とする工事を対象とし，火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事，土木工事を含む場合も対象とする。）。
組立保険	建物の付帯設備（電気設備，給排水衛生設備，空気調和設備その他を含む。）又は機械，機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立，据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。
土木工事保険	土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市
- (ウ) 保険の対象 : 事業契約の対象となっているすべての工事
- (エ) 保険期間 : 建設業務期間
- (オ) 保険金額（補償額） : 工事費相当額（消費税を含む。）
- (カ) 補償する損害 : 工事現場で発生した水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

イ 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。）

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市
- (ウ) 保険期間 : 解体撤去業務及び建設業務期間
- (エ) 保険金額（補償額） : 対人 2 億円 / 1 名以上かつ 10 億円 / 1 事故以上  
対物 10 億円 / 1 事故以上
- (オ) 免責金額 : なし

※付記事項：

- 1) 事業者は，上記の保険契約を締結したときは，その保険証券を遅延なく市に提示する。
- 2) 事業者は，市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。
- 3) 事業者は，業務遂行上における人身，対物及び車両の事故については，その損害に対する賠償責任を負い，これに伴う一切の費用を負担する。

### (2) 維持管理業務期間中の保険

施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険（又は類似の機能を有す

る共済等を含む。以下同じ。)

施設・昇降機賠償責任保険	施設・昇降機の所有，使用，管理の欠陥に起因して発生した第三者（入居者のみならず来客，近隣居住者その他一切の第三者を含む。）に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
ビルメンテナンス業者賠償責任保険	市営住宅等の維持管理・保守点検，メンテナンスの欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するビルメンテナンス業者の負うべき法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。

- (ア) 保険契約者 : 事業者
- (イ) 被保険者 : 事業者及び市
- (ウ) 保険期間 : 新棟の維持管理期間
- (エ) てん補限度額（補償額） : 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
- (オ) 免責金額 : 5万円／1事故以下

(3) 付帯事業用地活用期間中の保険

付帯事業用地活用期間中の保険については，提案に応じて，記載する。

## 別紙 1 1 完成確認事項

完成確認は、以下の事項について行うものとする。

### 1 建築工事

#### (1) 共通事項

ア 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。

イ 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。

ウ 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、竪樋等	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 E V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	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
	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

その他	道路	路盤，舗装，排水施設，境界杭等	材料の品質，規格の確認 工法及び仕上りの確認
	公園	排水施設，手摺，フェンス，遊具，植栽等	材質，寸法，形状，取付状況，動作確認，キズ，汚れの有無，植栽の状態等の確認

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市の判定により適宜決定する。

## 2 電気設備工事

### (1) 共通事項

ア 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。

イ 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。

ウ 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，ウ 記録写真等により確認する。

エ 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
外線工事	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，ハンドホールの仕上，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
配分電盤工事		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（火災報知，テレビ共同受信設備等）		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
避雷設備工事		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

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市の判定により適宜決定する。

### 3 機械設備工事

#### (1) 共通事項

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- オ 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) クロス接続の有無
- カ 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

##### ■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ンド排水処理の適否

##### ■換気・空調設備工事

換気扇，ルームエアコン	風道の気密性の確認，風道補強・支持の適否，異常な騒音・振動等の有無，機器の取付状況，風量・風速・気流の分布状況
-------------	---

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市の判定により適宜決定する

別紙 1 2 竣工図書

順序	項目	備考
1	完成通知書	
2	設計図書	
3	工事材料使用届	
4	工事工程表	
5	納入仕様書	
6	納入伝票	
7	工事写真	
8	工事日報	
9	官公庁・事業会社の許可書類一覧表	
10	官公庁申請書等	
11	立会検査報告書	
12	各種検査試験成績書写し	
13	確認通知書写し	
14	建築基準法第7条第5項による検査済証写し	
15	建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書写し	
16	消防法第17条の3の2の規定による検査済証写し	
17	設計住宅性能評価書写し	
18	建設住宅性能評価書写し	
19	打合せ記録及び指示書	
20	保険契約書写し	
21	建設業退職金共済組合掛金収納書写し	
22	産業廃棄物管理票（マニフェスト）写し	
23	再生資源利用計画書写し	
24	各種保証書写し	
25	取り扱い説明書写し	
26	保守点検指導書写し	
27	鍵明細書	
28	備品、予備品明細書	
29	工事完成後の責任者届	
30	緊急連絡先一覧表	
31	工事関係者一覧表	
32	主要仕上、機器一覧表	
33	完成写真	
34	その他市が指示するもの	

※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市との協議による。

※提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

## 別紙 1 3 入居者の移転支援の内容

### 1 仮移転支援業務

- (1) 仮移転説明会の開催
- (2) 仮移転に関する希望確認
- (3) 各戸訪問
- (4) 仮住居確保等の状況把握
- (5) 仮住居の確保等に対する支援
- (6) 仮住居の修繕
- (7) 引越支援業務
- (8) 仮駐車場の確保に対する支援
- (9) 仮移転協力金の支払い
- (10) 仮移転中の入居者対応

### 2 先行本移転支援業務

- (1) 入居手続支援等
- (2) 先行本移転住居の修繕
- (3) 本移転協力金の支払い

### 3 賃貸借契約等に関する業務

- (1) 賃貸借契約の締結
- (2) 仮移転者名簿の作成
- (3) 保証金（敷金）及び礼金等の支払い（民間借家）
- (4) 賃貸借契約期間中の業務
- (5) 賃貸借契約終了時の業務

### 4 本移転支援業務

- (1) 移転説明会の開催
- (2) 内覧会の開催
- (3) 各戸訪問
- (4) 入居申込書等の受理
- (5) 住戸抽選会の実施及び結果報告
- (6) 入居手続業務
- (7) 引越支援業務
- (8) 本移転協力金の支払い
- (9) 移転期日の変更
- (10) 入居指定日前の退去
- (11) 自治会活動再開に伴う支援

## 5 退去者支援業務

### (1) 退去支援

別紙 1 4 賃貸借契約書の書式（標準）

別紙 15 賃貸借契約書の書式（事業者が賃貸人の場合）

別紙 16 入居者移転支援実費請求に際しての提出書類（金利分除く）

- 1 事業者は、下表に定める資料及びその証拠書類を含めて、収支報告を市に行う。
- 2 市は、収支報告を基に、必要な場合は契約変更手続きを行い、入居者移転支援実費の金額を確定する。なお、収支報告の確認と入居者移転支援実費の金額確定期間は、市と協議し決定する。
- 3 市は、確定した入居者移転支援実費を事業者に通知し、それを元に、各年度2回を上限として事業者は請求書の提出を行う。市は、請求書の提出を受けてから、市が指定する日までに入居者移転支援実費を支払う（入居者移転支援実費の積算に際しては、別添エクセル表を用いること）。

(1) 入居者移転支援実費関連書類 1

対象となる入居者移転支援実費	必要書類	請求者又は発行者	請求時期	備考
第45条第1項に定める仮移転料	仮移転料請求書	引越業者	各年度2回払い可	
	仮移転料領収書	引越業者		
第45条第1項に定める本移転料	本移転料請求書	引越業者	各年度2回払い可	
	本移転料領収書	引越業者		
第45条第1項に定める仲介手数料	仲介手数料請求書	仲介業者	各年度2回払い可	
	仲介手数料領収書	仲介業者		
第45条第1項に定める仮移転協力金	仮移転協力金請求書	仮移転者	各年度2回払い可	事業者作成の領収書に、仮移転者が記入・押印
	仮移転協力金領収書	仮移転者		
第45条第1項に定める本移転協力金	本移転協力金請求書	本移転者	本移転終了時	事業者作成の領収書に、仮移転者が記入・押印
	本移転協力金領収書	本移転者		
第45条第1項に定める礼金	賃貸借契約書	事業者	初回支払い時	
第45条第1項に定める市負担賃料	民間借家賃料領収書	賃貸人	各年度2回払い可	銀行振込による証明書でも可とする。
	仮移転者負担賃料領収書の写し	事業者		
第45条第1項に定める契約更新料	賃貸借契約書	事業者	各年度2回払い可	
第45条第1項に定める保証金の敷き引き （「保証金請求書金額」から「保証金返還証明	保証金（敷金）等請求書	賃貸人	初回支払い時	
	保証金（敷金）等領収書	賃貸人		

対象となる入居者移 転支援実費	必要書類	請求者又は 発行者	請求時期	備考
書金額」を控除した額)	保証金(敷金)返還証 明書	賃貸人(事業 者が賃貸人の 場合は事業 者)		保証金又は敷金か ら控除される損害 金等の額も記載
第46条第3項及び第 4項に定める保証金返 還金又は敷金からの控 除額	保証金又は敷金返還 証明書	賃貸人	本移転終了時	
第47条第4項に定め る返還を受けられない 保証金返還金又は敷金	保証金又は敷金請求 書	賃貸人		賃貸借契約書でも 代用可
	保証金又は敷金領収 書	賃貸人		

(2) 入居者移転支援実費関連書類2

対象となる入居者移 転支援実費	必要書類	請求者又は 発行者	請求時期	備考
第45条第2項第1号 に定める仲介手数料相 当額	賃貸借契約書	事業者	各年度2回払 い可	事業者グループが 仲介を行った場合
第45条第2項第2号 に定める市負担賃料相 当額	賃貸借契約書	事業者	各年度2回払 い可	事業者グループが 賃貸人の場合
第45条第2項第3号 に定める契約更新料相 当額	賃貸借契約書	事業者	各年度2回払 い可	事業者グループが 賃貸人の場合
第45条第2項第4号 に定める敷引相当額	賃貸借契約書	事業者	本移転終了時	事業者グループが 賃貸人の場合
第45条第2項第5号 及び6号に定める超過 損害額	保証金又は敷金返還 証明書	事業者	本移転終了時	事業者グループが 賃貸人の場合
第45条第2項第7号 に定める仮住居及び先 行本移転先住戸修繕費	仮住居修繕に関する 完成確認通知	事業者		

#### 別紙 17 入居者移転支援実費請求に際しての提出書類（金利分）

入居者移転支援実費の調達に係る金利は、別添エクセルの表による。なお、別紙 16 に示す入居者移転支援実費関連書類 2 の調達に係る金利については、請求できない。

## 別紙 18 市営住宅の維持管理の内容

### 1 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視

- (1) 保守点検
- (2) 遠隔監視
- (3) 緊急対応及び応急処置

### 2 市営住宅に係る電気機械設備保全

- (1) 保守点検
- (2) 遠隔監視
- (3) 緊急対応及び応急処置

### 3 市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査

### 4 長期修繕計画の作成

## 別紙 19 物価変動に伴う付帯事業用地の対価の変更

付帯事業用地の対価については、事業者が付帯事業用地を取得可能となった時点で、土地の鑑定評価を再度実施し、補正を行う。

補正した付帯事業用地の対価は、次式のとおり、「事業者が入札した付帯事業用地の対価」に、「再度実施した土地の鑑定評価額（㎡単価）」を「入札説明書で示した参考価格（㎡単価）」で除した割合を乗じて算定するものとする。この場合において、当該割合は小数点第3位で切り上げ、付帯事業用地の対価は小数点第1位を切り上げるものとする。

(補正の算定式)

$$\text{付帯事業用地の対価} = \text{入札価格} \times (\text{再鑑定評価額} / \text{参考価格})$$

<計算例>

付帯事業用地の面積 : 3,000.00 ㎡

参考価格 : 163,200 円/㎡

入札価格 : 540,000,000 円 (3,000.00 ㎡ × 180,000 円/㎡)

再鑑定評価額 : 170,000 円/㎡

$$\begin{aligned} \text{付帯事業用地の対価} &= 540,000,000 \times (170,000 / 163,200 = 1.042 \div 1.05) \\ &= 540,000,000 \times (1.05) \quad \text{※5\%上昇} \\ &= 567,000,000 \quad (\text{単位: 円}) \end{aligned}$$

## 別紙 20 付帯事業用地の活用内容

付帯事業用地の活用については、提案内容に応じて、特定事業契約書に記載する。

## 別紙 2 1 付帯事業用地の活用の実施状況のモニタリング

### 1 モニタリングの目的

市は、付帯事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、業務の実施状況等について、モニタリングを行う。

市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用を除く。）は、事業者の負担とする。

また、付帯事業者は、適正かつ確実な要求水準の遂行の観点から、セルフモニタリングを行うこと。

### 2 モニタリングの時期及び内容

市は、コミュニティ活性化の取組の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、当該業務について業務開始日から当該業務が終了するまでの間、必要に応じて、実地調査を行うとともに、付帯事業者に対して書面（実施計画書及び実施報告書）による実施状況等の報告を求める。

## 別紙 2 2 市営住宅等整備の対価，変更算定方法及び支払スケジュール

契約書第 8 6 条に規定する，市が事業者に対して支払う市営住宅等整備の対価のうち，入居者移転支援実費を除く，市営住宅等整備費，入居者移転支援業務費，市営住宅維持管理費及びコミュニティ活性化の取組費に係る対価等について定める。

### 1 市営住宅等整備の対価の構成

入居者移転支援実費を除く市営住宅等整備の対価の構成は以下のとおりとする。

市営住宅等整備の対価の構成一覧表

区分	項目	該当する業務等
市営住宅等整備費	施設整備費用相当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存棟の解体撤去，新棟の建設並びに公園及び道路拡幅部の整備に必要となる以下の業務               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査業務</li> <li>・ 設計業務</li> <li>・ 解体撤去業務</li> <li>・ 建設業務</li> <li>・ 工事監理業務</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>・ 長期修繕計画の作成業務※</li> </ul>
	割賦手数料相当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費用相当の割賦支払により生ずる金利</li> </ul>
入居者移転支援業務費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮移転支援業務</li> <li>・ 先行本移転支援業務</li> <li>・ 賃貸契約等の締結業務</li> <li>・ 本移転支援業務</li> <li>・ 退去者支援業務</li> </ul>
市営住宅維持管理費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昇降機の点検，保守及び監視業務</li> <li>・ 電気機械設備保全業務</li> <li>・ 建築物及び敷地の定期調査</li> <li>・ 市営住宅の所有</li> </ul>
コミュニティ活性化の取組費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティ活性化の取組に関する業務</li> </ul>

※ 市営住宅維持管理業務のうち，長期修繕計画の作成業務に係る対価については，市営住宅等整備費に含む。

## 2 市営住宅等整備費

### (1) 算定方法

#### ア 一括支払分

一括支払分とは、国の交付金に相当する額とする。

国の交付金に相当する額は、原則として、施設整備費用相当額のうち国の交付金の対象となる額（市営住宅用地内に存在する既存棟の解体撤去及び新棟の建設に必要となる業務に関する費用とする。ただし、新棟のBSデジタル放送設備、地中埋設物撤去等に関する費用は除く。）の45%とする。

なお、支払額は原則として以下のとおりとする。

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円（消費税を含む額）

#### イ 割賦支払分

割賦支払分とは、施設整備費用相当額から上記アによる支払額を除いた残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年1回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、当該残額及び割賦金利相当額の合計金額を10回の元利均等の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき算定される金額）とする。

### (2) 対価金額

#### ア 施設整備費用相当

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円（消費税を含む額）

#### イ 割賦手数料相当

事業者の提案する金利により算定した金額

### (3) 対価の支払方法

#### ア 一括支払分

(ア) 事業者は、本件契約第28条に定める新棟の完成確認書の交付後、当該年度末までに市に対して請求書を提出する。

(イ) 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### イ 割賦支払分

(ア) 新棟の完成確認書を交付した年度の翌事業年度から、年1回支払うこととし、支払回数は10回とする。

(イ) 事業者は、各年の〇月に、市に対して請求書を提出する。

(ウ) 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### (4) 物価変動率による調整

##### ア 物価変動に関する用語の定義

###### (ア) 物価変動率

以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{平成29年6月から平成29年8月までの3箇月期間の建築費指数の平均値})$$

###### (イ) 建築費指数

一般財団法人建設物価調査会の「建設物価指数月報」に確定値として記載される、建築費指数／標準指数／集合住宅RC／工事原価をいう。

###### (ウ) 建設工事費

「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における市営住宅等整備費のうちの建設業務に関する費用をいう。

###### (エ) 残工事費

「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における市営住宅等整備費のうちの建設業務及び新棟完成後に行う解体撤去業務に関する費用から、市又は落札者が相手方に対して残工事費の変更を請求した日における当該業務の出来高を控除した額をいう。

##### イ 全体スライド条項

(ア) 物価変動率が±1.5%を超える場合、市又は落札者は、相手方に対して建設工事費の変更を請求することができる。

(イ) (ア)の物価変動率を算出するための基準期間は、新棟の着工日（当該施設の基礎工事を開始した日として市と落札者が確認した日をいう。以下同じ。）が属する月からその4箇月後の月までの5箇月間とする。

(ウ) 市又は落札者は、アに基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される建設工事費への変更に応じなければならない。

① 物価変動率 > 0.015 のとき

$$\text{条項適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

② 物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{条項適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

(エ) (ア)に基づく請求は、基準期間の建築費指数の確定値が公表された月の翌月末までにしなければならない。

##### ウ インフレスライド条項

(ア) 公共工事設計労務単価が改定され、かつ、物価変動率が±1%を超える場合、市又は落札者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

ただし、残工事費に新棟の建設業務に関する費用を含む場合については、変更を請求することができる期間は新棟の完成予定日の4箇月前までとする。

なお、落札者が請求した日から、残工事費に新棟の建設業務に関する費用を含む場合

は新棟の完成確認の日まで、残工事費に新棟の建設業務に関する費用を含まない場合は市営住宅等整備業務終了時まで、契約変更に係る議会の議決を得ることができなかった場合は、かかる変更は効力を発生しないものとする。

- (イ) (7)に定める公共工事設計労務単価が改定された場合とは、平成29年6月1日現在に京都市で適用されている公共工事設計労務単価が、新棟の着工日から、全ての工事が完了する2箇月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。
- (ウ) 物価変動率を算出するための基準期間は、公共工事設計労務単価が改定される旨の公表があった月の翌月とする。
- (エ) 市又は落札者は、アに基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。
  - ① 物価変動率 $>0.01$ のとき  
本条項適用前の残工事費 $=$ 本条項適用後の残工事費 $(1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$
  - ② 物価変動率 $<-0.01$ のとき  
本条項適用前の残工事費 $=$ 本条項適用後の残工事費 $(1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$
- (オ) (7)に基づく請求は、基準期間の建築費指数の確定値が公表された月の翌月末までにしなければならない。

#### エ 全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等

- (ア) 市は、イ(7)及びウ(7)に基づく請求のそれぞれを、各1回に限り行うことができる。
- (イ) 事業者は、イ(7)及びウ(7)に基づく請求のそれぞれを、各1回に限り行うことができる。
- (ウ) イ(7)及びウ(7)の要件をいずれも満たす場合、市及び落札者は、適用を求める条項を選択することができる。
- (エ) ア～ウに関わらず、市及び事業者は、相手方が先にイ(7)又はウ(7)に基づく請求を行った場合、ウ(7)に基づく請求のみ行うことができる。この場合において、物価変動率は、ア(7)の規定に関わらず、以下のとおりとする。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / \text{自ら又は相手方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値}$$

## 2 入居者移転支援業務費

### (1) 算定方法

上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における入居者移転支援業務費とする。

### (2) 対価金額

#### ア 仮移転業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

- イ 先行本移転業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)
- ウ 賃貸契約等の締結業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)
- エ 本移転支援業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)
- オ 退去者支援業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

(3) 対価の支払方法

- ア 入居者の新棟への移転が完了した後に、一括で支払う。
- イ 市は、定期的にモニタリングを実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認する。
- ウ 市は、入居者の新棟への移転が完了し、契約書第44条第2項に規定するモニタリングの報告書の提出を受けた後に、モニタリングの結果を反映した支払額を速やかに事業者に通知する。
- エ 事業者は、ウにより判明した支払額に基づいて作成した請求書を、速やかに市に対して提出する。
- オ 市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

3 市営住宅維持管理費

(1) 算定方法

- ア 上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における市営住宅維持管理費とする。
- イ 次の(2)アからウの各年の支払額は、10年間の市営住宅の維持管理に必要となる費用の1/10に相当する額とし、次のとおりとする。  
金〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)  
なお、市営住宅の維持管理の開始予定日(提案により定める)より維持管理の開始が遅延した場合、初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(2) 対価金額

- ア 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視に関する業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)
- イ 市営住宅に係る電気機械設備保全に関する業務の対価  
金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

ウ 市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査に関する業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

エ 市営住宅の所有に関する費用

固定資産税, 都市計画税, 不動産取得税, 不動産登録税の実費相当額

### (3) 対価の支払方法

ア 上記(2)アからウの業務の対価

(ア) 新棟の完成確認書を交付した年度の翌事業年度から, 年1回支払う。

(イ) 市は, 定期的にモニタリングを実施し, 要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認する。

(ロ) 市は, 契約書第63条第2項, 第3項及び第4項に規定する報告書等によるモニタリングの結果を反映した支払額を, 各年〇月に事業者へ通知する。

(ハ) 事業者は, (ロ)により判明した支払額に基づいて作成した請求書を, 速やかに市に対して提出する。

(ニ) 市は, 請求書を受領した日から30日以内に支払う。

イ 市営住宅の所有に関する費用

(ア) 固定資産税及び都市計画税

a 新棟の所有権保存登記を行った後に, 固定資産税等の支払いが生じた年度から, 年1回支払う。

b 事業者は, 固定資産税等を支払った後, 速やかに市に対して請求書を提出する。

c 市は, 上記の請求書を受領した日から30日以内に支払う。

(イ) 不動産取得税及び登録免許税

a 新棟の所有権保存登記を行った後に, 一括で支払う。

b 事業者は, 新棟の所有権保存登記を行った後, 速やかに市に対して請求書を提出する。

c 市は, 上記の請求書を受領した日から30日以内に支払う。

### (4) 対価の改定

ア 改定の方法

市営住宅維持管理業務の対価うち上記(2)アからウについては, 次のイの条件に該当する場合に対価の改定を行い, 翌事業年度以降の対価の支払に反映させ, 事業者が市に対して提出する当該対価の請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は, ウの算定式に従って各年度の維持管理業務の対価を確定する。

なお, 改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は, これを切り捨てるものとする。

#### イ 改定の条件

毎年の〇月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて3ポイント以上変動した場合に維持管理業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、平成〇〇年〇月次の指数に対して毎年の指数が3ポイント以上変動した場合に改定を行う。

#### ウ 計算方法

##### (ア) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

$P_t$  : t年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$P_0$  : 当初の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$\text{CSPI}_t$  : t年度〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

$\text{CSPI}_0$  : 平成〇〇年〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

##### (イ) 2回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

$P_t$  : t年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$P_n$  : 改訂前の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$\text{CSPI}_t$  : t年度〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

$\text{CSPI}_n$  : 前回改定時〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス

#### 4 コミュニティ活性化の取組費

##### (1) 算定方法

上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」におけるコミュニティ活性化の取組費とする。

##### (2) 対価の支払方法

ア コミュニティ活性化の取組に係る業務を開始した年度から、年1回支払う。

イ 市は、定期的にモニタリングを実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。

ウ 市は、契約書第78条第2項に規定する実施報告書の提出日から10日以内に、モニタ

リングの結果を反映した支払額を事業者に通知する。

エ 事業者は、ウにより判明した支払額に基づいて作成した請求書を、速やかに市に対して提出する。

オ 市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

## 別紙 2 3 市営住宅等の引渡水準確認事項

### 1 市営住宅の維持管理の実施状況

市営住宅の維持管理の実施状況契約書第 6 5 条第 2 項に示すとおり，維持管理期間終了時において新棟が引渡し水準を満たし，昇降機が入札説明書等及び維持管理業務計画書に規定する水準等を満たすことを確認する。

ただし，事業期間の途中で本契約が終了する場合においては，契約書第 6 5 条第 2 項に示す修繕や補修については，契約書第 1 0 4 条で定める引渡水準の確認実施日までに，市と協議の上速やかに実施するものとする。

### 2 市営住宅の所有権等権利の状況に関する事項

市の仮登記を除いて所有権以外の登記が存在せず，市営住宅の所有権を市へ移転し，移転を受けた市が市営住宅として使用することについて，支障となるような一切の権利義務が設定されていないことを確認する。