

別添資料6（事業契約書（案）別紙）

別紙1 定義集

用語	定義
事業期間	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令和●年●月●日（ただし、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。
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。
市営住宅用地	「市営住宅建替用地」、「市営住宅継続用地」、「保育所用地」及び「公園用地」をいう。
付帯事業用地	事業用地のうち市営住宅用地以外の土地で、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）。
付帯事業用地等	事業用地のうち、付帯事業用地と公園用地（付帯事業分）を含めた全体をいう。
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。
付帯事業用地等の対価	乙が取得する付帯事業用地等の土地売買代金をいう。
設計事業者	乙の構成員であり、市営住宅等整備業務のうち設計・調査等を担当する●●●●●をいう。
建設事業者	乙の構成員であり、市営住宅等整備業務のうち工事（解体を含む）を担当する●●●●●をいう。
工事監理事業者	乙の構成員であり、市営住宅等整備業務のうち工事監理を担当する●●●●●をいう。
移転支援事業者	乙の構成員であり、入居者移転支援業務を担当する●●●●●をいう。
維持管理事業者	乙の構成員であり、維持管理業務を担当する●●●●●をいう。
付帯事業者	乙の構成員であり、付帯事業を担当する●●●●●をいう。
公園	公園用地上に整備する公園施設をいう。（具体的な施設は別紙6記載）
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）
公園用地（市営住宅分）	公園用地のうち、市営住宅用地に対応する開発公園を整備する土地をいう。
公園用地（付帯事業分）	公園用地のうち、付帯事業用地に対応する開発公園を整備する土地をいう。
先行解体住棟	先行して解体の対象となる住棟（1号棟から7号棟、10号棟）のことをいう。
先行解体住棟等	先行解体住棟及び先行解体住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
その他解体住棟	先行解体住棟以外に解体の対象となる住棟（27号棟から29号棟、34号棟から41号棟、43号棟、44号棟）のことをいう。
その他解体住棟等	その他解体住棟及びその他解体住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
解体住棟	先行解体住棟とその他解体住棟を含めた全体をいう。
解体住棟等	先行解体住棟等とその他解体住棟等を含めた全体をいう。
継続活用住棟	継続して活用する51号棟から54号棟、71号棟、72号棟をいう。

用語	定義
継続活用住棟等	継続活用住棟及び継続活用住棟に関連する付帯施設、共同施設及び外構を含めた全体をいう。
新棟等	市営住宅建替用地上に建設する新たな京都市桃陵市営住宅、付帯施設、共同施設及び外構をいう。(住棟のみを「新棟」という。)(具体的な付帯施設は別紙6記載)
入居者	桃陵市営住宅に入居している者を個々に、又は総称していう。(ただし、退去が完了した者を除く。)
入札説明書等	本事業の実施に関して甲が作成し、令和7年6月13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。
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、発注者からの質問に対する回答書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。
構成員	乙を構成する各事業者をいう。
市営住宅等	新棟等及び関連する公共施設を個別に又は総称していう。
市営住宅等の整備	解体住棟の解体撤去、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。
市営住宅等の設計	「市営住宅等の整備」のうち、基本設計、実施設計及びそれらに付随する業務をいう。
市営住宅等の建設	「市営住宅等の整備」のうち、解体撤去工事、建設工事、工事監理及びそれらに付随する業務をいう。
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。
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点検等からなる別紙2(3)に記載の業務をいう。
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2(4)に記載の業務をいう。
本件工事	解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事及び市営住宅等の建設工事をいう。
市営住宅建替用地	事業用地のうち、新棟等を建設する土地をいう(具体的な範囲は別紙5記載)。
市営住宅継続用地	事業用地のうち、継続活用住棟等を継続活用する土地をいう(具体的な範囲は別紙5記載)。
工事期間	先行解体住棟等又はその他解体住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。
事業用地	本事業を実施する京都市桃陵市営住宅の土地をいう(具体的な範囲は別紙5記載)。
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。
保育所用地	事業用地のうち保育所を整備する土地をいう(具体的な範囲は別紙5記載)。

用語	定義
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。
法令	法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
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。
仮移転	先行解体住棟を建替えるために、先行解体住棟の入居者がその他解体住棟、他の市営住宅、又は市営住宅以外の賃貸住宅（以下「民間借家」という。）へ一時的に移転することをいう。
先行本移転	新棟に入居せず、継続活用住棟（51号棟から54号棟、71号棟、72号棟）又は他の市営住宅に移転することをいう（仮移転中に他の市営住宅に移転する場合を含む。）。
本移転	新棟へ移転することをいう。
退去	仮移転、先行本移転、本移転以外の方法で、先行解体住棟、その他解体住棟及び仮住居から退去することをいう。
退去者	退去する者をいう。
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。
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。
仮移転者	仮移転する者をいう（仮移転後、当該住居に居住する者を含む）。
仮住居	新棟の整備期間中に仮移転者が居住する住居をいい、以下の種類がある。 ・その他解体住棟 ・他の市営住宅 ・民間借家
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。
仮住居への引越期間	仮移転者が仮住居へ引越すための期間で、仮移転説明会の開催から6か月間をいう。ただし、延長した場合はその期間を含む。
本移転者	新棟へ移転する者をいう（本移転後、当該住居に居住する者を含む）。
入居指定日	市営住宅及び他の市営住宅は家賃徴収開始日、民間借家は賃貸借契約書で定めた賃貸借期間の最初の日をいう。
新棟への引越期間	別紙7に記載の市営住宅への引越し期間をいう。
入居者の移転支援期間	入居者の移転支援が行われる期間をいう。
賃料	賃貸借契約に基づいて住居を使用するための対価や使用料をいう。
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。
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。
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。
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。

用語	定義
契約更新料	賃貸借期間の満了に伴い賃貸借契約を更新する際に、賃借人から賃貸人に支払われる、賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価等に当たる費用をいう。
作業従事者	要求水準書（市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編）別紙 8 に示す市営住宅維持管理業務における業務責任者、業務担当者及び業務作業従事者をいう。
事業年度	毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までをいう。
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。
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。
付帯事業期間	付帯事業用地の活用が行われる期間をいう。
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。
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。
暴力団	暴排条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。
暴力団員	暴排条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員をいう。
暴力団員等	暴排条例第 2 条第 4 号に規定する者をいう。
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。
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 事業者が実施する事業範囲

### (1) 市営住宅等整備業務

#### ア 事前調査

- (ア) 既設擁壁調査、土壌調査、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、P C B含有調査

#### イ 設計

- (ア) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去に関する設計
- (イ) 新棟等の建設に関する基本設計及び実施設計
- (ウ) 公園整備に関する設計

#### 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) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事
- (イ) 新棟等の建設工事
- (ウ) 公園整備

#### オ 工事監理

- (ア) 解体住棟等及び給水塔の解体撤去工事に関する工事監理
- (イ) 新棟等の建設工事に関する工事監理
- (ウ) 公園整備に関する工事監理

#### 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 C A S B E E 京都の取得

#### ク B E L S 認定の取得

#### ケ 事後調査

- (ア) 電波障害調査
- (イ) 周辺影響調査

#### コ 近隣対策（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（付帯事業用地、公園用地（付帯事業分）及び公園用地（市営住宅分））

#### ス 新棟等及び公園の完成確認、引渡し並びに所有権の移転

#### セ 契約不適合責任検査

#### ソ 市が国へ申請する補助金・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

#### テ 地下水の水質測定

## (2) 市営住宅維持管理業務

事業者は、新棟等を長く有効に活用するため、維持管理業務として以下の業務を行う。

- 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点検
- エ 長期修繕計画の作成

## (3) 入居者移転支援業務

- ア 移転に関する事前業務
- イ 仮移転支援業務
- ウ 先行本移転支援業務
- エ 賃貸借契約等に関する業務
- オ 本移転支援業務
- カ 退去者支援業務
- キ 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成及び会計実地検査等の支援業務

## (4) 付帯事業用地活用（付帯事業）

- ア 施設整備
- イ 公園整備
- ウ 解体撤去
- エ コミュニティ活性化の取組

### 別紙3 付帯事業用地等の活用の範囲

#### (1) 付帯事業用地の取得及び同土地上への施設整備

【提案内容に応じて、事業契約締結までに記載】

#### (2) コミュニティ活性化の取組

別紙20に示す取組を行う。

## 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	書類名称
参加資格に関する提出書類	
3-1	参加表明書
3-2	一般競争入札参加資格確認申請書
3-3	入札参加資格審査申請書添付書類の提出確認表
3-4	応募者の構成員一覧表
3-5	構成員の企業概要
3-6	委任状
3-7	委任状（復代理）
3-8	設計事業者の資格要件に関する書類
3-9	建設事業者の資格要件に関する書類
3-10	工事監理事業者の資格要件に関する書類
3-11	移転支援事業者の資格要件に関する書類
3-12	維持管理事業者の資格要件に関する書類
3-13	付帯事業者の資格要件に関する書類
入札に関する提出書類	
5-1	入札書
5-2	入札価格内訳書
5-3	入札書（付帯事業用地の対価）
5-4	市内企業契約率に関する誓約書
5-5	入札説明書等に関する誓約書
5-6	入札及び提案書類の確認書
資金調達に関する提出書類	
6	資金調達に関する書類（表紙）
6-1	市営住宅等整備等の対価（サービス対価 AA-1、AB-1、AC）支払表
6-2	市営住宅等整備等の対価（サービス対価 AA-2 及び AA-3、AB-2 及び AB-3）支払表
6-3	入居者移転支援業務の対価（サービス対価 B）支払表
6-4	維持管理業務の対価（サービス対価 C）支払表
6-5	コミュニティ活性化の取組費の対価（サービス対価 D）支払表
6-6	その他の対価（サービス対価 E）支払表
6-7	投資計画及び資金調達計画書
基礎審査に関する提出書類	
7-1	要求水準チェックリスト
7-2	住宅性能評価の等級に関する確認書
事業提案書に関する提出書類	
8	事業提案書（表紙）
8-1	事業コンセプト
8-2	事業実施体制等（事業スケジュール）に関する提案書
8-3	事業実施体制等（事業スケジュールを除く）に関する提案書
別表	構成員の財務状況に関する書類
8-4	団地内外の活性化に関する提案書
8-5	市営住宅・付帯事業における各計画に関する提案書
別表	地域産材（みやこ杣木）の活用に関する提案書
8-6	住民負担の軽減等に関する提案書
設計図面に関する提出書類	
9	設計建設図面集（表紙）
9-1	提案図面一覧表
9-2	コンセプト説明図
9-3	土地利用計画図

様式	書類名称
9-4	施設概要表
9-5	配置図【全体】
9-6	断面図【全体】
9-7	立面図【全体】
9-8	動線計画図
9-9	防災計画図
9-10	給排水計画図
9-11	日影図
9-12	工事計画図
9-13	外観透視図（鳥瞰）
9-14	外観透視図（目線）
9-15	平面図【新棟】
9-16	平面詳細図
9-17	断面図【新棟】
9-18	立面図【新棟】
9-19	仕上表
9-20	公園計画図
9-21	付帯事業用地計画図
事業提案書の概要	
10-1	事業提案書の概要（公表用）

## 別紙5 事業用地等の範囲

### <施設の概要>

所在・地番	京都市伏見区片桐町1番、西奉行町1番1、東奉行町4番、奉行前町1番地2 (近鉄京都線桃山御陵前駅から南に徒歩約3分、京阪本線伏見桃山駅から南東に徒歩約4分、JR奈良線桃山駅から西に徒歩約5分)
敷地面積	40,411m <sup>2</sup> うち、「市営住宅建替用地」：●●, ●●●●m <sup>2</sup> 「公園用地」：●●, ●●●●m <sup>2</sup> 「市営住宅継続用地」：●●, ●●●●m <sup>2</sup> 「保育所用地」：●●, ●●●●m <sup>2</sup> 「付帯事業用地」：●●, ●●●●m <sup>2</sup> (現況測量による敷地面積、東奉行公園(都市公園)を除く。要求水準の別紙2「(参考)土地利用計画図」を参照のこと。)
接道状況	敷地南側の西側及び東側が接道 東側道路(国道24号)：幅員約18～18.5m 西側道路(市道道阿弥町通)：幅員約5.7～8.8m
住棟規模	計27棟、4・5階建、延床面積 約26,927.71m <sup>2</sup> うち、解体住棟 21棟 約19,253.60m <sup>2</sup> 継続活用住棟 6棟 約7,674.11m <sup>2</sup>
管理戸数	596戸 うち、解体住棟 492戸 継続活用住棟 104戸
その他	要求水準の参考資料1～13を参照

### <公法上の規制>

用途地域	国道24号線から25m以西 ：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%/容積率200%) 国道24号線から25m以东 ：第2種住居地域(建蔽率60%/容積率300%)
高度地区	国道24号線から25m以西 ：15m第一種高度地区(真北方向7.5m+0.6x) 国道24号線から25m以东 ：15m第二種高度地区(真北方向10m+0.6x)
景観規制	山ろく型建造物修景地区③伏見・山科地区
その他規制	準防火地域、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内(伏見城跡、桃陵遺跡)、土壤汚染対策法に基づく区域指定(要措置区域、形質変更時要届出区域)

## 全体配置図

【提案内容に応じて、事業契約締結までに記載】

## 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・管理事務所
- カ マンホールトイレ
- キ 防火水槽

### (2) 公園

- ア 遊具
- イ 注意板
- ウ ベンチ類
- エ 照明灯
- オ 休憩所
- カ 植栽帯
- キ 水飲場
- ク その他開発許可制度に関する京都市開発技術基準に定める施設等

## 別紙7 事業日程

・事業契約の本契約の締結	令和	8年	3月	日			
・仮住居への引越し期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・先行解体住棟等の解体・撤去期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・新棟等の基本設計完了日	令和	年	月	日			
・新棟等の実施設計完了日	令和	年	月	日			
・新棟等の建設工事の着工日	令和	年	月	日			
・新棟等の完成確認書交付予定日	令和	年	月	日			
・新棟の本移転説明会開催予定月	令和	年	月				
・新棟への引越し期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・その他解体住棟等の解体・撤去期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・付帯事業用地等の引渡し日	令和	年	月	日			
・公園整備工事の着工日	令和	年	月	日			
・公園の完成確認書交付予定日	令和	年	月	日			
・コミュニティ活性化業務期間	令和	年	月	～	令和	年	月
・市営住宅の維持管理の開始日	令和	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	令和	年	月	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	現況測量図から作成
11	住戸住棟等計画図	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	現況測量図から作成
13	造成計画図	
14	造成断面図	
15	埋蔵文化財調査計画書	
16	土壌汚染対策計画書	土壌汚染対策法に基づく指定調査機関により作成
17	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] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

図面	備考
表紙	
図面リスト	
特記仕様書	
付近見取図	
配置図	解体対象の名称と位置を示す
解体建物概要リスト	解体対象の案内図、対象ごとの概要（面積、規模、構造など）
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	必要に応じ作成
立面図	必要に応じ作成
断面図	必要に応じ作成
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] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

区分	順序	図面	備考
意匠図	1	表紙	
	2	図面リスト	
	3	特記仕様書	
	4	工事区分表	
	5	現況図	現況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	
	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
	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
	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

区分	順序	図面	備考
	23	床伏、天井伏図	
	24	建具表	キープラン
	21～24 は小規模住戸、中規模住戸、大規模住戸、車いす住戸の順		
	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)	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
	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] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

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	住戸平面図 (タイプ別)	
	詳細図	各戸 P S、隠ぺい部

設備種目	図面	備考
セント設備、非常用照明（誘導灯設備も含む）	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
	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] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

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、柵リスト	
	屋外柵縦断図	G L、O P表示、下水道管、D P表示

設備種目	図面	備考
	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
	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）	連結送水管、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

[団地内通路] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

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] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

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	

[擁壁] ※埋蔵文化財調査及び土壌汚染対策工事に該当する部分は各図面に記載すること。

区分	順序	図面	備考
	1	表紙	
	2	図面リスト	
	3	擁壁配置図	
	4	崖面の断面図	
	5	擁壁断面図（構造図）	
	6	擁壁正面図（展開図）	

[設計計算書等]

順序	項目	備考
1	構造計算書（建物、擁壁）	構造計算チェックリストを含む 必要に応じて既存擁壁についても作成する
2	省エネルギー関係計算書	
3	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
4	数量積算書・集計表	数量調書、単価調書及び見積書等
5	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
6	設計住宅性能評価資料	
7	地域産木材の利用量算出表	
8	再生可能エネルギー算出表	
9	緑化計画書	
10	C A S B E E 京都評価資料	
11	B E L S 評価資料	
12	リサイクル計画書（積算段階）	
13	確認通知書	
14	消防法による届出書	
15	都市計画法適合証明	
16	許可・認定・承認書	
17	協議記録（関係官公署 他）	
18	打合せ議事録	
19	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

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

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

- ・ 保険契約者 : 事業者
- ・ 被保険者 : 事業者及び市
- ・ 保険の対象 : 事業契約の対象となっているすべての工事
- ・ 保険期間 : 建設業務期間
- ・ 保険金額（補償額） : 工事費相当額（消費税を含む。）
- ・ 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

- (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）

- ・ 保険契約者 : 事業者
- ・ 被保険者 : 事業者及び市
- ・ 保険期間 : 解体撤去業務及び建設業務期間
- ・ 保険金額（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
- ・ 免責金額 : 5万円／1事故以下

#### ※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。

- ・ 保険契約者 : 事業者
- ・ 被保険者 : 事業者及び市
- ・ 保険期間 : 新棟の維持管理期間
- ・ 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
- ・ 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	断熱材、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、堅樋等	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、吊ホルト、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）	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	外構	擁壁、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

分類	検査部位	検査項目
	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	団地内通路	路盤、舗装、排水施設、交通安全施設等
	公園	排水施設、手摺、フェンス、遊具、植栽等
		材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		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) クロスコネクションの有無
- 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ウ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 しゅん工図書

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	都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証の写し	
14	確認通知書写し	
15	建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証写し	
16	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	
17	消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証写し	
18	設計住宅性能評価書写し	
19	建設住宅性能評価書写し	
20	打合せ記録及び指示書	
21	保険契約書写し	
22	建設業退職金共済組合掛金収納書写し	
23	産業廃棄物管理票（マニフェスト）写し	
24	再生資源利用計画書写し	
25	各種保証書写し	
26	取り扱い説明書写し	
27	保守点検指導書写し	
28	鍵明細書	
29	備品、予備品明細書	
30	工事完成後の責任者届	
31	緊急連絡先一覧表	
32	工事関係者一覧表	
33	主要仕上、機器一覧表	
34	完成写真	
35	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 入居者移転支援業務の内容

### 1 移転に関する事前業務

- (1) 事前説明会の開催業務
- (2) 移転に関する意向調査業務
- (3) 移転支援事務所の開設

### 2 仮移転支援業務

- (1) 仮移転に関する説明実施業務
- (2) 仮移転に関する希望確認
- (3) 各戸訪問
- (4) 仮住居等の状況把握
- (5) 仮住居等の確保等に対する支援
- (6) 仮住居の整備
- (7) 引越支援業務
- (8) 仮移転料及び仮移転協力金の支払い
- (9) 仮移転中の入居者対応

### 3 先行本移転支援業務

- (1) 入居手続支援
- (2) 引越支援業務
- (3) 本移転料及び本移転協力金の支払い

### 4 賃貸借契約等に関する業務

- (1) 賃貸借契約の締結支援
- (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

### 5 本移転支援業務

- (1) 本移転説明会の開催
- (2) 入居申込書等の受理
- (3) 内覧会の開催
- (4) 住戸抽選会の実施及び結果報告
- (5) 入居手続業務
- (6) 各戸訪問
- (7) 引越支援業務

- (8) 本移転料及び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

## 6 退去者支援業務

- (1) 退去支援

## 7 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成及び会計実地検査等の支援業務

## 8 業務報告

## 9 入居者移転支援実費請求手続き

## 直接協定書

京都市桃陵市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）に関して、京都市（以下「市」という。）と本事業の仮移転者に対して下記の仮移転先住戸を賃貸する〇〇〇〇（以下「賃貸人」という。）は、仮移転先住戸に係る賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）に関し、以下のとおりに合意し、本直接協定書（以下「本書」という。）を取り交わす。

記（仮移転先住戸の表示）

京都市伏見区●●町●番●号 ●●マンション ●●●号室

- 1 保証金又は敷金、家賃、共益費、駐車場使用料及び駐輪場使用料等は、本賃貸借契約の開始時から、本事業において新たな桃陵市営住宅（以下「新棟」という）の建替工事が完了し、賃借人が新棟への移転を完了する予定の令和 年 月 日までの間、又は、本事業の建替工事が遅延した場合には、賃借人が新棟に移転することができる状態になるまでの間（ただし、事由の如何を問わず本賃貸借契約がこの期間中に終了した場合には、その終了までの間）、市が賃借人に代わり立て替えて支払う。ただし、その支払いについては、△△△△△が代行する。
- 2 賃借人が死亡したときは、本賃貸借契約は終了するものとする。ただし、市が賃借人の同居者に対して、京都市市営住宅条例に基づく継続入居を許可した場合は、賃貸人は当該入居資格のある者との間にて、本賃貸借契約終了時を始期とする本賃貸借契約と同一の内容の賃貸借契約を新たに締結するものとする。なお、この場合には本賃貸借契約における保証金又は敷金に関する法律関係は精算せず、賃貸人と当該入居資格を有する同居者との間の新賃貸借契約に承継されるものとする。
- 3 賃貸人は、本賃貸借契約終了後の保証金又は敷金の返還につき、市がその返還を請求し、その返還金を受領することを承諾し、その返還金を市による受領を代行する△△△△△に対して返還するものとする。
- 4 賃貸人は、本賃貸借契約に関する賃借人に対する苦情、抗議及び請求等があるときは、日常的な賃貸人・賃借人間の連絡を除き原則として△△△△△を通じて、市及び賃借人に対する伝達を行うものとする。

- 5 貸貸人は、前項の苦情等があるときは、△△△△△を通じて、賃借人と鋭意協議し、その解決に努めるものとする。
- 6 市は、4項の苦情等があったとき、及び本賃貸借契約終了後の保証金又は敷金の返還に際し本賃貸借契約所定の金額を超えて差し引かれた金額があったとき、その他必要があると認めるときは、△△△△△をして、仮移転先住戸の状況の確認並びに貸貸人及び賃借人からの事情聴取等の各種調査をさせることができるものとし、貸貸人は、その調査に協力するものとする。
- 7 賃借人が故意又は過失により仮移転先住戸を毀損し、貸貸人に対し、修繕費又は原状回復費を支払わないときは、敷金又は保証金を充当するものとする。なお、修繕費又は原状回復費が敷金又は保証金の額を超えた分にあたりは、市が賃借人に代わり、貸貸人に対し、前項の調査に基づき合理的な範囲と認める金額を立て替えて支払う。ただし、その支払いについては、△△△△△が代行する。

以上の合意を証するため、市及び貸貸人が記名押印の上、本書2通を作成し、各自1通ずつ保有する。

令和 年 月 日

市：

貸貸人：

## 別紙 15 賃貸借契約書に記載を求める特約事項（民間借家用）

- 1 保証金又は敷金、家賃、共益費、駐車場使用料及び駐輪場使用料等は、本賃貸借契約の開始時から、新棟の建替工事が完了し、賃借人が新棟への移転を完了する予定の令和●●年●●月●●日までの間、又は、本事業における建替工事が遅延した場合には、賃借人が新棟に移転することができる状態になるまでの間（ただし、事由の如何を問わず本賃貸借契約がこの期間中に終了した場合には、その終了までの間）、市が賃借人に代わり立て替えて支払う。ただし、その支払いについては、△△△△△が代行する。
- 2 賃借人が死亡したときは、本賃貸借契約は終了するものとする。ただし、市が賃借人の同居者に対して、京都市市営住宅条例に基づく継続入居を許可した場合は、賃貸人は当該入居資格のある者との間にて、本賃貸借契約終了時を始期とする本賃貸借契約と同一の内容の賃貸借契約を新たに締結するものとする。なお、この場合には本賃貸借契約における保証金又は敷金に関する法律関係は精算せず、賃貸人と当該入居資格を有する同居者との間の新賃貸借契約に承継されるものとする。
- 3 賃貸人及び賃借人は、本賃貸借契約終了後の保証金又は敷金の返還につき、市がその返還を請求することができ、その返還金を受領することを承諾する。賃貸人はその返還金を市による受領を代行する△△△△△に対して返還するものとし、賃借人はその返還金が△△△△△に対し返還されることにつき異議を言わない。
- 4 賃貸人及び賃借人は、本賃貸借契約に関する相手方に対する苦情、抗議及び請求等があるときは、日常的な賃貸人・賃借人間の連絡を除き原則として△△△△△を通じて、その伝達を行うものとする。
- 5 賃貸人及び賃借人は、前項の苦情等があるときは、△△△△△を通じて、鋭意協議し、その解決に努めるものとする。

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、それを基に、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。

(1) 入居者移転支援実費（第45条第1項）関連書類

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項第1号に定める仮移転料	仮移転料請求書	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。又は、銀行振込による証明書でも可とする。
	仮移転料領収書	事業者又は仮移転者		
第45条第1項第2号に定める本移転料	本移転料請求書	本移転者	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。又は、銀行振込による証明書でも可とする。
	本移転料領収書	事業者又は本移転者		
第45条第1項第3号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。又は、銀行振込による証明書でも可とする。
	仮移転協力金領収書	事業者又は仮移転者		
第45条第1項第4号に定める本移転協力金又は先行本移転協力金	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。又は、銀行振込による証明書でも可とする。
	本移転協力金領収書	事業者又は本移転者		
第45条第1項第5号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		

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項第6号 に定める礼金	賃貸借契約書	賃貸人	初回支払い 時	
第45条第1項第7号 に定める保証金又は敷 金	賃貸借契約書	賃貸人	初回支払い 時	
第45条第1項第8号 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項第9号 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項第10 号に定める保証金物件 における敷引相当額 （「保証金請求書金 額」から「保証金返還 証明書金額」を控除し た額）	保証金（敷金）等請 求書	賃貸人	初回支払い 時	保証金又は敷金か ら控除される損害 金等の額も記載
	保証金（敷金）等領 収書	賃貸人		
	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）		
第45条第1項第11 号に定める第46条第 4項の未回収額	保証金又は敷金返還 証明書	賃貸人	本移転終了 時	
第45条第1項第12 号に定める第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		
第45条第1項第13 号に定める仮住居及び 先行本移転先住戸整備 費	仮住居及び先行本移 転先住戸の整備に関 する完成確認書	事業者		

(2) 入居者移転支援実費（第45条第2項） 関連書類

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2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

#### 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、提案内容に応じて、事業契約締結までに記載する。

なお、別紙 16 に示す入居者移転支援実費（第 45 条第 2 項）関連書類の調達に係る金利については、請求できない。

## 別紙 18 市営住宅維持管理業務の内容

### 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) 災害対応

### 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点検

- (1) 建築基準法第12条第1項に定める定期点検

### 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等の対価の変更

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（㎡単価）」に、「引渡時の鑑定評価額（㎡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、「事業者の提案した土地面積」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位を四捨五入し、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)

$$\text{付帯事業用地の対価} = A \times (B / C) \times D$$

A : 入札価格（㎡単価）

B : 引渡時の鑑定評価額（㎡単価）

C : 入札説明書で示した参考価格（㎡単価）

D : 事業者の提案した土地面積

<計算例>

A : 60,000 円/㎡

B : 60,600 円/㎡

C : 55,100 円/㎡

D : 17,500.00 ㎡

付帯事業用地の対価

$$= 60,000 \text{ 円/㎡} \times (60,600 \text{ 円/㎡} \div 55,100 \text{ 円/㎡}) \times 17,500.00 \text{ ㎡}$$

$$= 60,000 \text{ 円/㎡} \times (1.10) \times 17,500.00 \text{ ㎡}$$

$$= 1,155,000,000 \text{ 円}$$

## 別紙 20 コミュニティ活性化の取組の内容

付帯事業用地の活用については、提案内容に応じて、事業契約書に記載する。

## 別紙 2 1 コミュニティ活性化の取組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、取組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、当該取組について取組開始日から当該取組が終了するまでの間、必要に応じて、現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 本事業の対価、変更算定方法及び支払スケジュール

事業契約書第 8 4 条に規定する、市が事業者に対して支払う本事業の対価のうち、入居者移転支援実費を除く、市営住宅等整備等、入居者移転支援業務、市営住宅維持管理及びコミュニティ活性化の取組に係る対価等について定める。

### 1 本事業の対価の構成

入居者移転支援実費を除く本事業の対価の構成は以下のとおりとする。

本事業の対価の構成一覧表（その 1）

区分	該当する業務等
市営住宅等整備等費 （サービス対価 A）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 解体住棟等及び給水塔の解体撤去、新棟等の建設及び公園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>・ 維持管理期間開始までの S P C の運営経費等（S P C を設立する場合）</li> <li>・ その他（不動産登録免許税の実費相当額）</li> </ul> </li> <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 （サービス対価 B）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転に関する事前業務</li> <li>・ 仮移転支援業務</li> <li>・ 先行本移転支援業務</li> <li>・ 賃貸借契約等の支援に関する業務</li> <li>・ 本移転支援業務</li> <li>・ 退去者支援業務</li> <li>・ その他（残置物撤去）</li> </ul>
市営住宅維持管理費 （サービス対価 C）	<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点検</li> <li>・ 長期修繕計画の作成業務</li> <li>・ 新棟等の所有に関する費用（事業者が負担する固定資産税、都市計画税、不動産取得税及び不動産登録免許税並びに火災保険料の実費相当額）</li> </ul>
コミュニティ活性化の取組費 （サービス対価 D）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティ活性化の取組</li> </ul>
その他の対価 （サービス対価 E）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務期間中の S P C の運営経費等（S P C を設立する場合）</li> </ul>

本事業の対価の構成一覧表（その2）

区分	項目	該当する業務等
市営住宅等整備等 (サービス対価A)	サービス対価AA AA-1：一括支払い分 AA-2：割賦元本 AA-3：割賦手数料相当（AA-2の利息相当額）	新棟等の完成確認書の交付までに要する市営住宅等整備等費相当
	サービス対価AB AB-1：一括支払い分 AB-2：割賦元本 AB-3：割賦手数料相当（AB-2の利息相当額）	新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方までに要する市営住宅等整備等費相当
	サービス対価AC 完成時一括支払い分	サービス対価ABの対象となる業務後から市営住宅等整備業務の完了までに要する市営住宅等整備等費相当

2 サービス対価の支払い方法

(1) 算定方法

ア 一括支払分（サービス対価AA-1・AB-1）

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、市営住宅等整備等費相当額のうち国の交付金の対象となる額（解体住棟等及び給水塔の解体撤去及び新棟等の建設に必要な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。

サービス対価AA-1：	金	円（消費税を含む額）
サービス対価AB-1：	金	円（消費税を含む額）

イ 割賦支払分（サービス対価AA-2・AB-2、サービス対価AA-3・AB-3）

割賦支払分とは、新棟等の完成確認書の交付までに要する施設整備費用相当額（以下「市営住宅等整備等の対価①」という。）から上記アによる支払額を除いた残額（サービス対価AA-2）及び割賦手数料相当額（サービス対価AA-3）並びに新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方までに要する施設整備費用相当額（以下「市営住宅等整備等の対価②」という。）から上記アによる支払額を除いた残額（サービス対価AB-2）及び割賦手数料相当額（サービス対価AB-3）から構成される。

割賦手数料相当額（サービス対価AA-3）は、割賦元本（サービス対価AA-2）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、当該割賦元本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に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。

割賦手数料相当額（サービス対価AB-3）は、割賦元本（サービス対価AB-2）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、当該割賦元本及び割賦金利相当

額の合計金額を●回の元利均等の割賦支払とする場合に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。

割賦金利は、基準金利と事業者が提案したスプレッドの合計による金利とする。

基準金利は、サービス対価AAに当たっては、新築住宅等の完成確認日の2銀行営業日前のRefinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA参照）としてJPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース10年もの（円/円）金利スワップレートとする。サービス対価ABに当たっては、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方の2銀行営業日前のRefinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA参照）としてJPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース10年もの（円/円）金利スワップレートとする。ただし基準金利がマイナスになる場合は、基準金利を0%とする。

ウ 完成時一括支払分（サービス対価AC）

完成時一括支払分とは、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方（サービス対価ABの対象となる業務）の業務完了後から市営住宅等整備業務の完了までに要する市営住宅等整備等費相当額から構成される金額とする。

(2) 対価金額

ア 施設整備費用相当

市営住宅等整備等の対価①：

金 円（消費税を含む額）

市営住宅等整備等の対価②：

金 円（消費税を含む額）

※ 実費精算の対象となる経費は、事業者の支払実績に基づき、支払うものとするが、契約金額と相違がある場合には、契約変更手続を行う。

イ 割賦手数料相当

（サービス対価AA-3）：

金 円

（サービス対価AB-3）：

金 円

(3) 対価の支払方法

ア 一括支払分

(ア) サービス対価AA対象分

a 事業者は、本件契約第28条に定める新棟等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。

b 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) サービス対価A B対象分

a 事業者は、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方の検査後、当該年度末までに市に対して請求書を提出する。

b 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) サービス対価A A対象分

a サービス対価A A対象業務の完了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。

b 事業者は、各年の6月に、市に対して請求書を提出する。

c 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

(イ) サービス対価A B対象分

a サービス対価A B対象業務の完了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●回とする。

b 事業者は、各年の6月に、市に対して請求書を提出する。

c 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

ウ 完成時一括支払分

(ア) 事業者は、サービス対価A C対象業務の完了後、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。

(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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{（基準期間の建築費指数の平均値）}}{\text{（令和7年4月から令和7年6月までの3か月期間の建築費指数の平均値）}}$$

(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) 残工事費

「本事業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解体撤去業務に関する費用から、基準日における当該業務の出来高を控除した額をいう。

出来高は、実施設計完了時に提出された内訳書及び事業者から提出された出来形数量

に関する根拠資料を元に算定することとし、市と落札者が協議して定める。

なお、施工途中の工種の出来高については、当該工種に関する費用に、基準日における進捗率を掛けることにより算定する。

また、以下のものについては、出来形数量として取り扱う。

- a 現場搬入済みの材料
- b 工場での確認、ミルシート等で在庫確保が確認できる工場製作品
- c 基準日以前に配置済みの現地据付型の建設機械及び仮設材料等（仮設用クレーン、仮設鋼材など）
- d 契約済みで、在庫確保が確認できる工事材料

(エ) 基準日

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から起算して14日以内で、市と落札者が協議して定める日とし、請求日とすることを基本とする。

イ 全体スライド条項

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、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。

- a 契約の日又は直前に適用した全体スライド条項若しくはインフレスライド条項の基準日から12か月を経過している。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2か月以上残っている。
- c 物価変動率が±1.5%を超えている。

(イ) (ア) cの物価変動率を算出するための基準期間は、本条項の請求がなされた日が属する月からその2か月前の月までの3か月間とする。

(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 > 0.015 のとき

$$\text{本条項適用後の残工事費} = \text{本条項適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

② 物価変動率 < -0.015 のとき

$$\text{本条項適用後の残工事費} = \text{本条項適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

ウ インフレスライド条項

(ア) 以下の全ての条件を満たす場合、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。

- a 公共工事設計労務単価が改定された。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2か月以上残っている。
- c 物価変動率が±1%を超えている。

(イ) (ア) aに定める公共工事設計労務単価が改定された場合とは、令和7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、契約の日から全ての工事が完了する2か月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。

- (ウ) (ア) c の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
- $$\text{本条項適用後の残工事費} = \text{本条項適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$$
- ② 物価変動率 < -0.01 のとき
- $$\text{本条項適用後の残工事費} = \text{本条項適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$
- (オ) (ア)に基づく請求は、公共工事設計労務単価が改定された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) イ(ア)及びウ(ア)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。
- (イ) 自ら又は相手方が先にイ(ア)又はウ(ア)に基づく請求を行っていた場合、物価変動率は、ア(ア)の規定に関わらず、以下のとおりとする。
- $$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$
- $$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / \text{自ら又は相手方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値}$$
- (ウ) 契約書第28条第3項に規定する引渡し又は同条第5項に規定する新棟等の無償貸付けまでに行う工事に係る費用を変更する場合は、当該完成確認までに変更契約を締結する。
- また、この締結には、残工事費の算定や議会の議決等の手続期間が必要となるため、請求に当たっては、あらかじめ市と協議し、この期間を確保できるよう考慮すること。

### 3 入居者移転支援業務費

#### (1) 算定方法

上記1の「本事業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 移転に関する事前業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

##### イ 仮移転支援業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

##### ウ 先行本移転支援業務の対価

- 金 円(総額、消費税を含む額)
- エ 賃貸借契約等の支援に関する業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)
- オ 本移転支援業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)
- カ 退去者支援業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)
- キ その他アからカ以外に要する対価  
金 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、事業契約書第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へに通知する。  
なお、モニタリングの結果、業務が実施されていない、もしくは業務の履行が不完全と判断された部分については、市の計算により当該部分に係る業務対価に相当する金額を当初の支払予定対価から控除した額を通知するものとする。
- 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。

## 4 市営住宅維持管理費

### (1) 算定方法

- ア 上記1の「本事業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 (2)アからオの各年の支払額は、次のとおりとする。  
なお、市営住宅の維持管理の開始予定日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。
- (ア) 初回(令和●年●月)  
10年間の市営住宅の維持管理に必要な費用の●ヶ月/120ヶ月(維持管理の開始日から当該年度末までの期間に対応)に相当する額  
金 円(総額、消費税を含む額)
- (イ) 2回目から9回目(令和●年から令和●年までの各4月)

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  
金 円(総額、消費税を含む額)

(ウ) 10回目(令和●年●月)

10年間の市営住宅の維持管理に必要となる費用の●ヶ月/120ヶ月(最終事業年度の当初から維持管理の終了日までの期間に対応)に相当する額  
金 円(総額、消費税を含む額)

## (2) 対価金額

ア 新棟等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 円(総額、消費税を含む額)

イ 新棟等に係る電気機械設備保全に関する業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)

ウ 新棟等に係る建築物及び敷地の定期点検に関する業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)

エ 新棟等に係る長期修繕計画作成に関する業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)

オ 新棟等の維持管理に係るその他の業務の対価  
金 円(総額、消費税を含む額)

カ 新棟等の所有に関する費用

火災保険料、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、不動産登録免許税の実費相当額

## (3) 対価の支払方法

ア 上記(2)アからオの業務の対価

(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。ただし、最終事業年度については、年2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。

(ウ) 市は、事業契約書第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4月及び最終事業年度の●月に事業者へ通知する。

なお、モニタリングの結果、業務が実施されていない、もしくは業務の履行が不完全と判断された部分については、市の計算により当該部分に係る業務対価に相当する金額を当初の支払予定対価から控除した額を通知するものとする。

- (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。

#### イ 市営住宅の所有に関する費用

- (ア) 不動産取得税
  - a 新棟の所有権保存登記を行った後に、不動産取得税の支払いが生じた年度に一括で支払う。
  - b 事業者は、不動産取得税を支払った後、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) 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。
- (ウ) 火災保険料
  - a 新棟の所有権保存登記を行い、火災保険に加入した年度に、一括で支払う。  
なお、火災保険の更新が必要な場合は、更新した年度に一括で支払う。
  - b 事業者は、新棟の火災保険に加入した後、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。
- (エ) 不動産登録免許税
  - a 新棟の所有権移転登記を行った後に、不動産登録免許税の支払いが生じた年度に一括で支払う。
  - b 事業者は、不動産登録免許税を支払った後、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。

#### (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●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、令和●年●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●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」

$\text{CSPI}_0$  : 令和●年●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●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●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」

## 5 コミュニティ活性化の取組費

### (1) 算定方法

上記1の「本事業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、事業契約書第83条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へ通知する。なお、モニタリングの結果、取組が実施されていない、もしくは取組の履行が不完全と判断された部分については、市の計算により当該部分に係る取組の対価に相当する金額を当初の支払予定対価から控除した額を通知するものとする。

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。

## 6 その他の対価

### (1) 算定方法

上記1の「本事業の対価の構成一覧表」におけるその他の対価とする。

### (2) 対価の支払方法

ア 市営住宅維持管理業務を開始した年度から、年1回支払う。

イ 市は、市営住宅維持管理業務の規定に準じて、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。

別紙23 サービス対価の支払額及びスケジュール

サービス対価の支払額は以下の通りとする。(提案により記入する。)

1 サービス対価A

(1) サービス対価AA-1

回	支払対象	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年度	令和●年●月			
合計					

(2) サービス対価AB-1

回	支払対象	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年度	令和●年●月			
合計					

(3) サービス対価AA-2及びサービス対価AA-3

回	支払対象	支払時期	割賦元本	割賦手数料	税抜計	消費税等相当額	計
1	令和●年度	令和●年●月					
2	令和●年度	令和●年●月					
3	令和●年度	令和●年●月					
4	令和●年度	令和●年●月					
5	令和●年度	令和●年●月					
6	令和●年度	令和●年●月					
7	令和●年度	令和●年●月					
8	令和●年度	令和●年●月					
9	令和●年度	令和●年●月					
10	令和●年度	令和●年●月					
合計							

(4) サービス対価AB-2及びサービス対価AB-3

回	支払対象	支払時期	割賦元本	割賦手数料	税抜計	消費税等相当額	計
1	令和●年度	令和●年●月					
2	令和●年度	令和●年●月					
3	令和●年度	令和●年●月					
4	令和●年度	令和●年●月					
5	令和●年度	令和●年●月					
6	令和●年度	令和●年●月					
7	令和●年度	令和●年●月					
8	令和●年度	令和●年●月					
9	令和●年度	令和●年●月					
10	令和●年度	令和●年●月					
合計							

(5) サービス対価A C

回	支払対象	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年度	令和●年●月			
合計					

2 サービス対価B

(1) サービス対価B-1

回	支払対象月	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年●月	令和●年●月			
2	令和●年●月	令和●年●月			
3	令和●年●月	令和●年●月			
4	令和●年●月	令和●年●月			
5	令和●年●月	令和●年●月			
6	令和●年●月	令和●年●月			
7	令和●年●月	令和●年●月			
8	令和●年●月	令和●年●月			
9	令和●年●月	令和●年●月			
10	令和●年●月	令和●年●月			
11	令和●年●月	令和●年●月			
12	令和●年●月	令和●年●月			
13	令和●年●月	令和●年●月			
14	令和●年●月	令和●年●月			
15	令和●年●月	令和●年●月			
16	令和●年●月	令和●年●月			
合計					

(2) サービス対価B-2

回	支払対象月	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年●月	令和●年●月			
2	令和●年●月	令和●年●月			
3	令和●年●月	令和●年●月			
4	令和●年●月	令和●年●月			
5	令和●年●月	令和●年●月			
6	令和●年●月	令和●年●月			
7	令和●年●月	令和●年●月			
8	令和●年●月	令和●年●月			
9	令和●年●月	令和●年●月			
10	令和●年●月	令和●年●月			
11	令和●年●月	令和●年●月			
12	令和●年●月	令和●年●月			
13	令和●年●月	令和●年●月			
14	令和●年●月	令和●年●月			
15	令和●年●月	令和●年●月			
16	令和●年●月	令和●年●月			
合計					

### 3 サービス対価C

回	支払対象月	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年●月	令和●年●月			
2	令和●年●月	令和●年●月			
3	令和●年●月	令和●年●月			
4	令和●年●月	令和●年●月			
5	令和●年●月	令和●年●月			
6	令和●年●月	令和●年●月			
7	令和●年●月	令和●年●月			
8	令和●年●月	令和●年●月			
9	令和●年●月	令和●年●月			
10	令和●年●月	令和●年●月			
合計					

### 4 サービス対価D

回	支払対象月	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年●月	令和●年●月			
2	令和●年●月	令和●年●月			
3	令和●年●月	令和●年●月			
4	令和●年●月	令和●年●月			
5	令和●年●月	令和●年●月			
6	令和●年●月	令和●年●月			
7	令和●年●月	令和●年●月			
8	令和●年●月	令和●年●月			
9	令和●年●月	令和●年●月			
10	令和●年●月	令和●年●月			
合計					

### 5 サービス対価E

回	支払対象月	支払時期	金額	消費税等相当額	計
1	令和●年●月	令和●年●月			
2	令和●年●月	令和●年●月			
3	令和●年●月	令和●年●月			
4	令和●年●月	令和●年●月			
5	令和●年●月	令和●年●月			
6	令和●年●月	令和●年●月			
7	令和●年●月	令和●年●月			
8	令和●年●月	令和●年●月			
9	令和●年●月	令和●年●月			
10	令和●年●月	令和●年●月			
合計					

## 別紙 2 4 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

事業契約書第 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等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、事業契約書第 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、新棟等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。