

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。
- (3)「移転支援実費」とは、移転支援費のうち、仮住戸の保証金又は敷金、家賃、共益費、仮駐車場の使用料、及び仮駐輪場の使用料等、修繕費、並びに原状回復費をいう。
- (4)「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。
- (5)「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る本事業契約に規定する対価や費用をいう。
- (6)「仮移転」とは、仮移転者が仮住戸に移転する事をいう。
- (7)「仮移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の仮移転開始日から全ての対象となる仮移転者の仮住戸への入居完了までの期間をいう。
- (8)「仮移転者」とは、仮移転をする者をいう。
- (9)「仮移転対象棟」とは、川西市花屋敷団地のA棟をいう。
- (10)「仮移転料」とは、仮移転者に対し市が支払う移転補償費をいう。
- (11)「仮住戸」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民間賃貸住宅をいう。
- (12)「仮住戸等」とは、仮住戸、仮駐車場及び仮駐輪場をいう。
- (13)「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借する民間の駐車場をいう。
- (14)「仮駐輪場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借する民間の駐輪場をいう。
- (15)「関連する施設整備」とは、事業用地東側市道の再整備及び事業用地南側の敷地境界周辺の整備をいう。
- (16)「既存住宅」とは、事業用地内に存する解体撤去工事の対象たる建物をいう。
- (17)「既存住宅等」とは、既存住宅及びその付帯施設を個別に又は総称していう。
- (18)「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で平成30年 月 日に締結された、基本協定書をいう。
- (19)「業務水準」とは、本事業契約、基本協定書、実施方針、実施方針に対する質問への回答、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81条による。）に記載された、本事業の実施に当たり構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、本事業契約に基づいて構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。
- (20)「建設企業」とは、構成企業のうち、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。
- (21)「建設代表者」とは、建設企業のうち、建設企業を統括する をいう。
- (22)「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務等を担当する をいう。
- (23)「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。

- (2 4) 「工事期間」とは、本件工事着工の日から、本件工事の完了日までの期間をいう。
- (2 5) 「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。
- (2 6) 「市」とは川西市をいう。
- (2 7) 「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。
- (2 8) 「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。
- (2 9) 「事業用地」とは、本事業を実施する別紙 4 記載の地積測量図において赤色線で囲まれ範囲の土地をいう。
- (3 0) 「実施方針」とは、市が平成 2 9 年 1 2 月 2 5 日に公表した「川西市花屋敷団地等建替事業実施方針」をいう。
- (3 1) 「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。
- (3 2) 「住替」とは、仮移転対象棟及び本移転対象棟の入居者が建替住宅以外の市営住宅に移転することをいう。
- (3 3) 「住替者」とは、住替を行う仮移転対象棟及び本移転対象棟の入居者をいう。
- (3 4) 「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務等を行う をいう。
- (3 5) 「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。
- (3 6) 「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。
- (3 7) 「退去」とは、仮移転対象棟の入居者が仮移転せず退去すること並びに仮移転者及び本移転対象棟の入居者が本移転せず退去することをいう。
- (3 8) 「退去移転料」とは、退去者に対し市が支払う移転補償費をいう。
- (3 9) 「退去者」とは、退去する者をいう。
- (4 0) 「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である をいう。
- (4 1) 「第 1 次解体撤去工事」とは、川西市花屋敷団地の A 棟の解体撤去工事をいう。
- (4 2) 「第 2 次解体撤去工事」とは、川西市花屋敷団地の C 棟の解体撤去工事をいう。
- (4 3) 「第 1 次本移転」とは、建替住宅についての仮使用認定の取得後、川西市花屋敷団地の B 棟及び C 棟の入居者並びに同団地 A 棟及び絹延団地の入居者のうち早期移転希望者による建替住宅への本移転をいう。
- (4 4) 「第 2 次本移転」とは、第 1 次本移転対象者を除く川西市花屋敷団地の A 棟及び絹延団地の入居者による建替住宅への本移転をいう。
- (4 5) 「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。
- (4 6) 「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。

- (47)「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。
- (48)「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。
- (49)「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。
- (50)「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、平成30年月日に公表された入札説明書及び入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、その他入札説明書と合わせて公表又は配布された資料(公表後の変更を含む。)をいう。
- (51)「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。
- (52)「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。
- (53)「法人等」とは、法人その他の団体をいう。
- (54)「暴力団」とは、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (55)「暴力団員」とは、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (56)「暴力団等」とは、暴力団又は暴力団員をいう。
- (57)「本移転」とは、仮移転者及び既存住宅の入居者の建替住宅への移転をいう。
- (58)「本移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の本移転開始日から全ての対象となる仮移転者の建替住宅への入居完了までの期間をいう。
- (59)「本移転先住戸等」とは、本移転者が本移転する建替住宅内の住戸及び本移転後に使用する建替住宅周辺に本事業により整備された駐車場をいう。
- (60)「本移転者」とは、本移転の対象者をいう。
- (61)「本移転対象棟」とは、川西市花屋敷団地のB棟及びC棟並びに川西市絹延団地の1号棟及び2号棟をいう。
- (62)「本移転料」とは、本移転者に対し市が支払う移転補償費をいう。
- (63)「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等の解体撤去工事及び本施設の建設及び整備工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (64)「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (65)「本施設」とは、建替住宅等並びに関連する施設整備により整備される施設その他本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設及び整備するすべての施設を個別に又は総称していう。
- (66)「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。
- (67)「役員」とは、会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員をいう。
- (68)「役員等」とは、法人その他の団体の役員及び役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人をいう。

(6 9) 「家賃等」とは、仮住戸の家賃、共益費、仮駐車場の使用料及び仮駐輪場の使用料等をあわせていう。

別紙2 事業日程表

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、工期の短縮等、事業者によるスケジュールの効率化の提案を踏まえて、契約協議時に変更することは可能とする。

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30年12月頃	
	設計、各種申請等の行政手続き A棟入居者の近隣の民間賃貸住宅への仮移転	平成31年1月頃～平成32年3月頃	
	建替住宅の整備に必要なA棟を含む既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去）	平成31年11月頃～平成32年3月頃	
	建替住宅等の整備	平成32年4月頃～平成33年11月頃	
	建替住宅に関する仮使用認定の取得	平成33年11月頃	
	建替住宅への本移転	B棟、C棟入居者及びA棟入居者・絹延団地入居者の早期移転希望者	平成33年12月頃～平成34年3月頃
		を除くA棟入居者・絹延団地入居者	平成34年11月頃～平成35年1月頃
	C棟を含む残存する既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去）（解体準備期間を含む）		平成34年4月～平成34年10月頃
	付帯施設の整備、関連する施設整備		平成34年11月～平成35年1月頃
建替住宅自治管理組織の立上げ支援		平成35年1月～平成35年3月	

A棟入居者ならびに絹延団地入居者については、C棟解体後、外構工事期間中に移転することとする（平成34年11月頃～平成35年1月頃）が、早期の移転を希望する方は、建替住宅等の整備後に移転することも可能とする（平成33年12月頃～平成34年3月頃）。

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、事業用地における市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

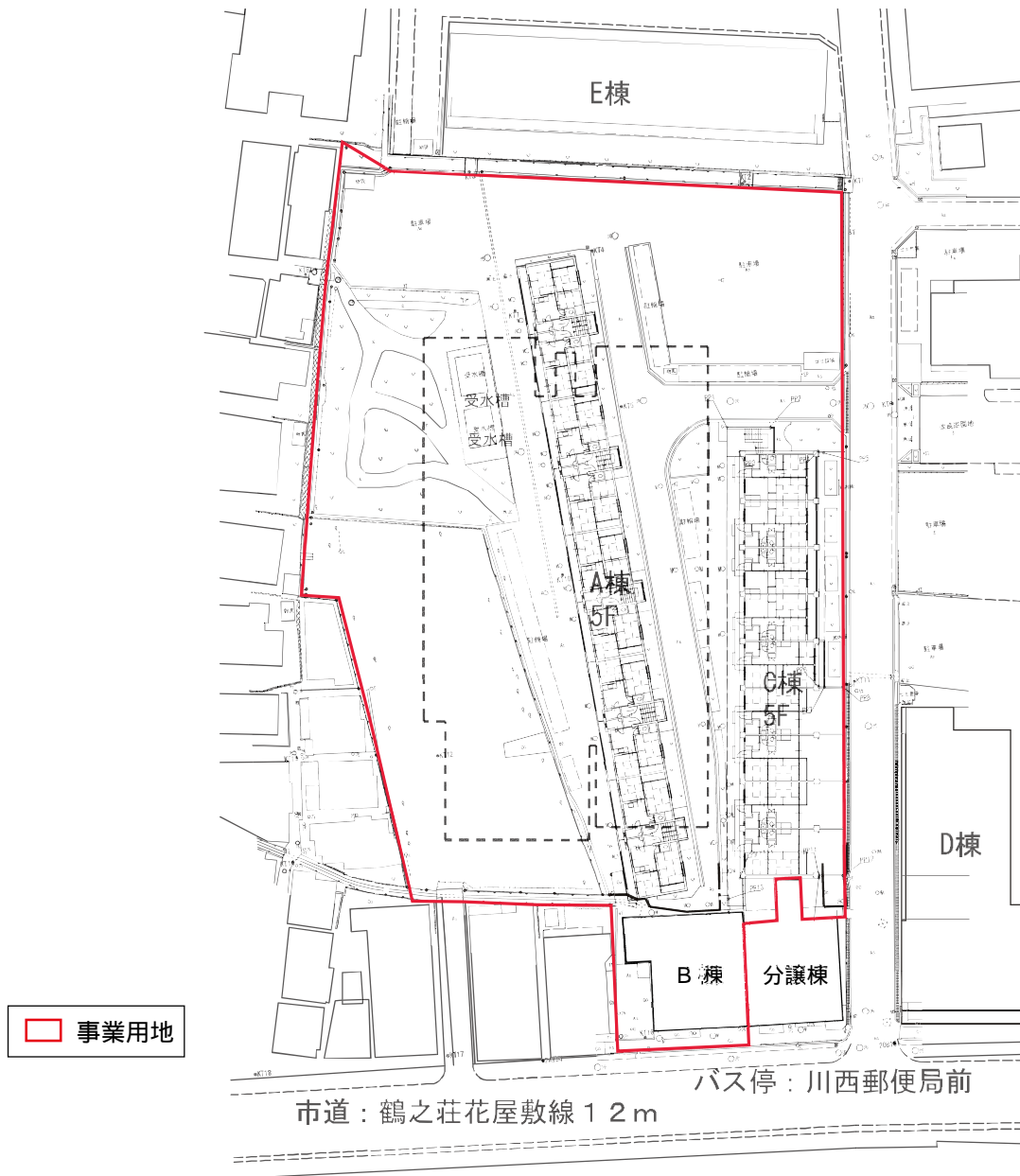
- (1) 事前調査に関する業務
 - a 測量調査
 - b アスベスト含有材使用状況調査
 - c PCB 含有調査
- (2) 既存住宅等の解体撤去に関する業務
 - a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
 - b 既存住宅等の解体撤去工事
 - c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (3) 建替住宅等の整備に関する業務
 - a 建替住宅等の基本設計・実施設計
 - b 建替住宅等の建設工事
 - c 建替住宅等の建設に関する工事監理
 - d 設計・建設住宅性能評価の取得
 - e 内覧会対象住戸の整備
 - f 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
 - g 化学物質の室内濃度測定
- (4) 関連する施設整備に関する業務
 - a 事業用地東側市道の再整備に関する設計、工事及び工事監理
 - b 事業用地南側の敷地境界周辺の整備に関する設計、工事及び工事監理
- (5) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - 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
 - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - c 近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
 - d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
 - e 建替住宅の仮使用認定申請手続き
 - f 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
 - g 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
 - h 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
 - i 会計実地検査の支援
 - j その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

- (1) 仮移転支援業務
 - a 仮住戸の確保（仮住戸のあっ旋、仲介）
 - b 仮移転等説明会の実施
 - c 希望仮住戸等の把握
 - d 仮住戸等決定抽選会の実施
 - e 仮移転日の調整
 - f 仮移転の確認及び仮移転料の支払手続き支援
 - g その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (2) 仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務
 - a 賃貸借契約の締結のための代理又は媒介その他同締結のために必要な支援
 - b 市と賃貸人間との直接協定の締結支援
 - c 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
 - d 市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行
 - e 仮移転者からの家賃等（仮移転者負担分）の受領及び市への支払代行
 - f 仮移転期間中の賃貸人と仮移転者との調整・協議等の支援
 - g 賃貸借契約の解除手続き支援
 - h その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (3) 本移転支援業務
 - a 本移転等説明会の実施
 - b 希望住戸等の把握
 - c 住戸等決定抽選会の実施
 - d 市営住宅入居手続き支援及び移転日の調整
 - e 入居説明会の開催支援
 - f 移転の確認及び移転料の支払い手続き支援
 - g その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (4) 建替住宅自治管理組織（管理委員会）立上げ準備会開催支援業務
- (5) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務
- (6) 会計実地検査の支援業務

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（案）

建替住宅等の整備・関連する公共施設等の整備 等

表紙

目次

付近見取図

都市計画図

土地利用現況図

基本構想図

配置計画図

日影図

造成計画図

断面図

排水計画図

給水計画図

ガス供給計画図

電気・電話設備計画図

仮設図

緑化計画図

住居表示図

鳥瞰パース図

道路予備設計説明書及び設計図（団地内幹線道路、区画道路、歩行者道路）

公園基本設計説明書及び設計図（学が丘緑地の一部）

工事費仕分け図

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

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙 6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）

既存住宅等の解体撤去工事（工区ごと）

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

建築主体工事

表紙
図面リスト
附近見取図
配置図
特記仕様書
平面図
立面図
断面図
仕上表
建具表
各伏図
矩計図
各詳細図
展開図
構造図
面積表
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計画書
数量計算書
各パース図
確認通知書
許可、認定、承認書
打合わせ記録書

電気設備工事

表紙
図面リスト
附近見取図

配置図
特記仕様書
機器リスト
系統図
配線図
平面図
詳細図
器具リスト
分電盤リスト
姿図
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合わせ記録書

機械設備工事

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

エレベーター工事

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

< 杭工事 >

表紙
図面リスト

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

< 道路工事 >

表紙
図面リスト
平面図
縦断図
横断図
標準断面図
施設構造図
数量計算書
積算内訳明細書
打合わせ記録書

< 公園工事 >

表紙
図面リスト
造成平面図
縦・横断面図
施設平面図
設備平面図
植栽平面図
施設構造図
数量計算書
積算内訳明細書
打合わせ記録書

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

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙7 公営住宅整備基準適合チェックリスト

項目		公営住宅等整備基準の規定項目	関係 条項	確 認 欄	備 考
敷地	位置の選定	災害、公害等による居住環境阻害の回避及び通勤、通学等の日常生活の利便を考慮している。	5条		
	敷地の安全等	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置が講じられている。	6条1項		
		必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設が設けられている。	6条2項		
公営住宅等	住棟等の基準	日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮している。	7条		
		防火、避難及び防犯のための措置が適切となっている。	8条1項		
	住宅の基準	住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るための措置(*)が講じられている。 * 評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置	8条2項		(不適合理由)
		住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(* 評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ dの基準)を満たすこととなる措置及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置	8条3項		(不適合理由)
		構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置(*)が講じられている。(* 評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこととなる措置)	8条4項		(不適合理由)
		給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置(*)が講じられている。(* 評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置)	8条5項		(不適合理由)
		住戸の基準	一戸の床面積の合計は、25㎡以上となっている。	9条1・2項	
	給水、排水及び電気設備並びに便所が設けられている。		9条3項		
	炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている。		9条3項		
	居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置(*)が講じられている。(* 居室の内装の仕上げに特定建材を使用する場合には、評価方法基準第5の6の6-1(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置)		9条4項		(不適合理由)
	住戸内の各部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置(*)が講じられている。(* 評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	10条		(不適合理由)
	共用部分	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置(*)が講じられている。(* 評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置)	11条		(不適合理由)
	附帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等必要な施設が適切に設けられている。	12条1項		(不適合理由)
付帯施設は、入居者の衛生、利便等良好な住環境の確保に考慮されている。		12条2項		(不適合理由)	
共同施設	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。	13条		(面積 m ²)
	集会所	住戸数、敷地の規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置及び規模となっている。	14条		(面積 m ²)
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されている。	15条		
	通路	敷地の規模、形状等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置されている。	16条1項		
階段部に補助手すり又は傾斜路が設けられている。		16条2項			
費用の縮減	設計の標準化、合理的工法の採用等に努めることにより、建設及び維持管理に関する費用の縮減に配慮している。	4条			

1. 評価方法基準とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項に規定する評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)をいう。

2. 公営住宅等整備基準第8条第2項から第5項まで、第9条第4項、第10条及び第11条の規定における適合しない場合の理由としては例えば次に掲げる場合が想定される。

- ・災害時において緊急に公営住宅を整備する必要がある場合
- ・ストック活用の観点から既存住宅を借り上げる場合
- ・第9条第4項の規定について、該当する材料等の入手が困難な場合
- ・第11条の規定について、小規模な事業(1棟当たりの戸数が10戸未満で、階数が3のものをいう。)において、エレベーターの設置に係る基準に基づく施工が著しく非効率となる場合
- ・改正後の公営住宅等整備基準及び告示の公布前に設計を終了し、計画通知又は建築確認を行っている場合

別紙 8 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、構成企業の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、構成企業で必要と判断するものに加入することとする。

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

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

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

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

保険契約者：構成企業又は請負人等

被保険者：構成企業、請負人等、市を含む

保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事

保険の期間：工事期間

保険金額：工事完成価額(消費税を含む。)とする。

補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

保険契約者：構成企業又は請負人等

被保険者：構成企業、請負人等、市を含む

保険の期間：工事期間

保険金額：対人1億円/1名以上かつ10億円/1事故以上、対物1億円/1事故以上とする。

免責金額：5万円/1事故以下とする。

付記事項：

1) 構成企業又は工事請負人等は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく市に提示する。

2) 構成企業又は工事請負人等は、市の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

3) 構成企業又は工事請負人等は、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。

別紙 9 完成時の確認事項（案）

完成確認は、以下の事項について行うものとする。

建築工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

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

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

電気設備工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

工事区分		検査項目
屋内配線工事		配線の支持方法、配線の色別、端末処理、電線の接続、ホーム分電盤及び配線器具等への接続、管路の布設状況、電線管の接続状態、支持間隔及び取付状態、配管の屈曲、配管に必要なバンド線取付、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、ハンドホルルの仕上、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、放送、テレビ共聴）		取付位置及び取付状態、配線と器具類との接続状態、作動及び機能、器具類の仕上及び汚損
接地設備工事		接地極及び位置、接地線の保護状態、各種接地の適否、埋設個所の表示の有無
雷保護設備工事		突針・導線の位置及び取付状態、導線の支持間隔、接地線の状態
昇降機設備工事		別に定めるところによる

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

機械設備工事

1 共通事項

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

2 工事別事項

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

空気調和設備工事

風道設備工事	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、防火・防煙区画の貫通ヶ所の施工状況
ポンプ設備工事	衛生設備工事に準ずる

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検査員の判定により適宜決定する

別紙 10 竣工図書（案）

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成引渡書）
3. 工事完成後の責任者届
4. 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
5. 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
6. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
7. 検査試験成績書
8. 取り扱い説明書
9. 保守点検指導書
10. 緊急連絡先一覧表
11. 工事関係者一覧表
12. 主要仕上、機器一覧表
13. 保証書
14. 消防法第17条の3の2の規定による検査済証
15. 完成図書引渡書及び図書目録
16. 完成（竣工）図書（紙媒体及び電子（JW-CAD）データ）
17. 完成写真引渡し書
18. 完成写真
19. 建築主の要求による登記に関する書類
20. 建築基準法第18条第16項による検査済証
21. 設計住宅性能評価書
22. 建設住宅性能評価書
23. 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書
24. 道路竣工図及び公共施設帰属関係図書
25. 公園竣工図及び公共施設帰属関係図書

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

提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

別紙 1 1 物価変動率による調整

第 1 条 (物価変動に関する用語の定義)

1 物価変動率とは、以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\begin{aligned} \text{物価変動率} &= \frac{\text{（平成 3 1 年 1 月までの 3 ヶ月期間の建築費指数の平均値）}}{\text{（基準期間の建築費指数の平均値）}} - 1 \\ &= \frac{\text{（平成 3 0 年 1 1 月から平成 3 1 年 1 月までの 3 ヶ月期間の建築費指数の平均値）}}{\text{（基準期間の建築費指数の平均値）}} - 1 \end{aligned}$$

2 建築費指数とは、国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・鉄筋）」をいう。ただし、特別な要因により主要な工事材料費又は労務費が著しい変動を生じ、市営住宅整備費が不相当となったため、構成企業が建築費指数の見直し等の協議を申し入れた場合、市は当該協議に応じることが出来る。

3 残工事費とは、市営住宅整備費のうち既存住宅等の解体撤去に関する業務費及び建替住宅等の整備に関する業務費及び関連する公共施設等の整備に関する業務費（以下、総称して「建設工事費」という。）から、市又は構成企業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本件工事の出来高を控除した額をいう。

第 2 条 (全体スライド条項)

1 物価変動率が ± 1.5 % を超える場合、市又は構成企業は、相手方に対して建設工事費のうち残工事の対価となる工事費部分の変更を請求することができる。

2 前項の物価変動率を算出するための基準期間は最も早く着工する既存住宅等の解体撤去工事の着工日（既存住宅等の解体撤去を開始した日として市と構成企業が確認した日）が属する月からその 4 ヶ月後の月までの 5 ヶ月間とする。

3 市又は構成企業は、第 1 項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。

物価変動率 > 0.015 のとき

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

物価変動率 < - 0.015 のとき

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

4 第 1 項に基づく請求は、基準期間の建築費指数が確定し公表された月の翌月末までにしなければならない。

第 3 条 (インフレスライド条項)

1 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、市又は構成企業は、相手方に対して建設工事費のうち残工事の対価となる工事費部分の変更を請求することができる。ただし、構成企業が請求した日から事業期間終了時の最終回支払までに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。

2 前項に定める、公共工事設計労務単価が改定された場合とは、平成 3 0 年 4 月 1 日現在に川西市で適用されている公共工事設計労務単価が、最も早く着工する本施設の着工日（当該本施設の基礎工事を開始した日として市と構成企業が確認した日）から本施設のすべての引渡し完了する 2 ヶ月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。

3 第 1 項の物価変動率を算出するための基準期間は、市又は構成企業が相手方に対して残工事費の変更を請求するために指定した建築費指数が確定し公表されている月の 1 か月間とする。

4 市又は構成企業は、第 1 項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。

物価変動率 > 0.01 のとき

$$\text{本条適用後の残工事費} = \text{本条適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$$

物価変動率 < - 0.01 のとき

$$\text{本条適用後の残工事費} = \text{本条適用前の残工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$

5 第 1 項に基づく請求は、基準期間の建築費指数が確定し公表された月の翌月末までに

しなければならない。

第4条（全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等）

- 1 市は、第2条第1項及び第3条第1項に基づく請求のうちいずれか一方を、1回に限り、することができる。
- 2 構成企業は、第2条第1項及び第3条第1項に基づく請求のうちいずれか一方を、1回に限り、することができる。
- 3 第2条第1項及び第3条第1項の要件をいずれも満たす場合、市及び構成企業は、適用を求める条項を選択することができる。
- 4 前三項にかかわらず、市及び構成企業は、相手方が先に第2条第1項又は第3条第1項に基づく請求を行なった場合、第3条第1項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、第1条第1項の規定にかかわらず、以下の通りとする。

$$\begin{aligned} \text{物価変動率} &= \quad - 1 \\ &= \left(\text{後の請求における基準期間の建築費指数の平均値} \right) / \left(\text{先の請求における} \right. \\ &\quad \left. \text{基準期間の建築費指数の平均値} \right) \end{aligned}$$

別紙 1 2 法令変更による追加費用及び損害の負担

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

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

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

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費の額に市が事業者を支払う市営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までに不可抗力事由が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費の額に市が事業者を支払う移転支援業務費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、構成企業に生じた追加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までに不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までの累計で、市営住宅整備費の額に市が事業者を支払う市営住宅整備費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、市営住宅整備費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。
- (2) 契約期間のうち全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までに不可抗力事由が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合、当該損害額が全ての本施設引渡し完了時から契約期間終了時までの累計で、移転支援業務費の額に市が事業者を支払う移転支援業務費に加算して支払うべき消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、構成企業が不可抗力事由の発生により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、移転支援業務費の額に上記消費税額及び地方消費税額の合計額を加算した金額の100分の1に至るまでは構成企業が負担し、これを超える額については市が負担する。

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