

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」とは、既存住宅の居住者の建替住宅への移転をいう。
- (2) 「移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の移転開始日から全ての対象となる移転者の建替住宅への入居完了までの期間をいう。
- (3) 「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。
- (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、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。
- (6) 「移転者」とは、移転の対象者をいう。
- (7) 「移転料」とは、移転者に対し市が支払う移転料をいう。
- (8) 「活用対象跡地」とは、別紙 4 記載の南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の敷地をいう。
- (9) 「活用対象跡地活用業務」とは、余剰地等活用業務のうち、活用対象跡地の活用にかかる業務をいう。
- (10) 「活用対象跡地等」とは、活用対象跡地及び同跡地上の既存住宅等をいう。
- (11) 「既存住宅」とは、既存 6 団地内に存する建物を個別に又は総称していう。
- (12) 「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。
- (13) 「既存 6 団地」とは、朝日ヶ丘市営住宅、朝日ヶ丘公社住宅、翠ヶ丘 22 番 A-1 棟、南宮町市営住宅、浜町市営住宅及び西蔵町市営住宅をいう。
- (14) 「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。
- (15) 「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 90 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。
- (16) 「建設企業」とは、構成企業のうち、市営住宅等整備業務等（設計及び工事監理を除く）を行う●をいう。
- (17) 「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。
- (18) 「工事期間」とは、地下埋設物等の撤去工事着工の日から、翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等の解体撤去完了日までの期間をいう。
- (19) 「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。
- (20) 「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。
- (21) 「市」とは芦屋市をいう。
- (22) 「市営住宅等整備業務」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 に市営住宅等整備業務として定める業務を総称していう。
- (23) 「市営住宅等整備費」とは、市営住宅等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。
- (24) 「事業用地」とは、高浜事業用地及び既存 6 団地を併せていう。
- (25) 「実施方針」とは、市が平成 26 年 7 月 9 日に公表した「高浜町 1 番住宅等大規模集約事業実施方針」をいう。
- (26) 「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。
- (27) 「社会福祉施設用地」とは、市が、後日、社会福祉施設を設置するために、構成企業が高浜事業用地内に確保する、別紙 4 記載の用地をいう。
- (28) 「消防施設」とは、構成企業が高浜事業用地内に整備する消防高浜分署をいう。
- (29) 「消防用地」とは、高浜事業用地のうち、消防施設を整備する別紙 4 記載の用地をい

- う。
- (30)「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務等を行う●をいう。
 - (31)「設計業務」とは、市営住宅等整備業務のうち、翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等及び地下埋設物の解体撤去、本施設の設計業務並びにこれらに関連する一切の業務をいう。
 - (32)「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。
 - (33)「退去」とは、既存住宅から建替住宅以外の市営住宅その他の住宅に移転し、既存住宅から退去することをいう。
 - (34)「退去者」とは、退去を行う既存住宅の居住者をいう。
 - (35)「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●をいう。
 - (36)「高浜事業用地」とは別紙 4 記載の芦屋市高浜町 1 番所在の、芦屋学園高浜グラウンド用地をいう。
 - (37)「建替住宅」とは、本契約に基づき構成企業が高浜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。
 - (38)「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。
 - (39)「建替等用地」とは、高浜事業用地のうち建替住宅等を整備する別紙 4 記載の用地をいう。
 - (40)「地下埋設物」とは、高浜事業用地の地下埋設物をいう。
 - (41)「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。
 - (42)「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。
 - (43)「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。
 - (44)「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、平成 27 年 1 月 30 日に公表された入札説明書、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及び入札説明書の公表後にこれを補足するものとして公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
 - (45)「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。
 - (46)「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。
 - (47)「法人等」とは、法人その他の団体をいう。
 - (48)「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。
 - (49)「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。
 - (50)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員又は芦屋市暴力団排除条例第 2 条第 (3) 号の暴力団密接関係者をいう。
 - (51)「本件工事」とは、市営住宅等整備業務として実施される翠ヶ丘町市営住宅の既存住宅等及び地下埋設物の解体撤去工事、並びに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。
 - (52)「本件日程表」とは、別紙 2 に記載された日程表をいう。
 - (53)「本施設」とは、建替住宅等及び消防施設を個別に又は総称していう。
 - (54)「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。
 - (55)「翠ヶ丘町市営住宅」とは翠ヶ丘 22 番 A-1 棟をいう。
 - (56)「民間施設等」とは、本事業において構成企業により、余剰地等において整備される民間住宅等をいう。
 - (57)「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。
 - (58)「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。
- (59)「余剰地」とは、高浜事業用地のうち、別紙 4 記載の本施設の用地及び社会福祉用地を除く用地をいう。
 - (60)「余剰地等」とは、余剰地並びに活用対象跡地及び同跡地上の既存住宅等をいう。
 - (61)「余剰地等活用企業」とは、構成企業のうち、余剰地等活用業務を行う●をいう。
 - (62)「余剰地等活用業務」とは、余剰地等を取得し、余剰地等において自らの事業として民間施設等の整備を行う業務をいう。
 - (63)「余剰地等活用代表者」とは、余剰地等活用企業のうち、余剰地等活用企業を統括する●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 27 年 9 月頃
	設計、各種申請等の行政手続き	平成 27 年 10 月頃～平成 28 年 9 月頃
	消防高浜分署の整備	平成 28 年 10 月頃～平成 29 年 9 月頃
	建替住宅等の整備 社会福祉施設の敷地整備 余剰地の引渡し・余剰地活用業務に係る整備（※事業者提案がある場合）	平成 28 年 10 月頃～平成 30 年 3 月頃
	建替住宅等の引渡し	平成 30 年 4 月頃
	建替住宅への既存 6 団地からの移転完了	平成 30 年 7 月頃
	既存住宅等の解体撤去	平成 30 年 8 月～10 月頃
	活用対象跡地の引渡し	平成 30 年 8 月頃
	事業付帯	活用対象跡地の活用

※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、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する業務（以下「市営住宅等整備業務」という。）、既存 6 団地の入居者移転支援業務、余剰地等活用業務（付帯事業）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 市営住宅等整備業務

事業者は、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 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 アスベスト含有材等使用状況調査

(イ) 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

(ウ) 建替住宅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 社会福祉施設用地の敷地整備
- f 設計・建設住宅性能評価の取得
- g 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- h 化学物質の室内濃度測定

(エ) 消防高浜分署の整備に関する業務

- a 消防高浜分署の基本設計・実施設計
- b 消防高浜分署の建設工事
- c 消防高浜分署の建設に関する工事監理

(オ) その他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務

- 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、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- c 完成確認、引渡し及び所有権の移転（確定地形測量等を含む）
- d 高浜事業用地の確定地形測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- e 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
- g 会計実地検査の支援
- h その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

3 既存 6 団地の入居者移転支援業務

事業者は、建替住宅等の引渡し後、既存 6 団地からの入居者の移転に係る以下の支援業務を行う。

(ア) 本移転支援業務

- a 移転説明会の実施業務
- b 移転確認等業務
- c 移転先の住戸抽選会等実施業務
- d 移転日の調整等業務
- e 引越支援等業務
- f 鍵渡し実施業務
- g 移転料支払い支援業務

(イ) 住替え支援業務

(ウ) 住宅返還手続き支援業務

(エ) 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援

(オ) 会計実地検査の支援

(カ) 入居者移転支援実費請求手続き

(キ) その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務

4 余剰地等活用業務（付帯事業）

(ア) 余剰地活用業務

高浜事業用地から、建替住宅用地、消防用地、社会福祉施設用地を除いた余剰地を取得する場合は、余剰地において自らの事業として民間住宅等の整備を行う（余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による）。

(イ) 活用対象跡地活用業務

南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の入居者の移転後、市から活用対象跡地を既存住宅等が残存した状態でまとめて取得し、活用対象跡地において自らの事業として、民間住宅等の整備を行う。

別紙 4 事業用地

1. 高浜事業用地

区 分	概 要
所在	芦屋市高浜町 1 番
事業用地全体の面積	約 19,975 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4 時間／2.5 時間
その他	河川保全区域 建築基準法第22条指定区域 外壁の後退距離※ 芦屋景観地区

※: 芦屋市すみよいまちづくり条例(平成 12 年芦屋市条例第 16 号)により、敷地境界から 0.7 m(但し地上 4 階以上又は軒高 10m 以上は 1.0 m)

2. 活用対象跡地

区 分	南宮町市営住宅	浜町市営住宅
所在地	南宮町 16-A, B, C	浜町 13-1, 2, 3, 4, 5
敷地面積	1,933.47 m ²	4,907.76 m ²
延床面積※ ¹	1,881.72 m ² (3 棟計)	5,167.87 m ² (5 棟計)
構造/階数	RC 造/3 階	RC 造/4 階 (3 棟)、3 階 (2 棟)
建設年度	昭和 33 年, 34 年, 46 年	昭和 35 年(2 棟), 36 年, 37 年, 38 年
戸数	計 48 戸	計 108 戸
建ぺい率／ 容積率	60％／200％	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 (東側一部：第二種中高層住居 専用地域)
高度地区	第 2 種高度地区	
その他	外壁の後退距離※ ² 、芦屋景観地区 等	

注) ※1: 確認申請又は計画通知の申請時の延床面積であり、その後増築されている別棟倉庫等の床面積は含まない。

※2: 芦屋市すみよいまちづくり条例(平成 12 年芦屋市条例第 16 号)により、敷地境界から 0.7 m(但し地上 4 階以上又は軒高 10m 以上は 1.0 m)

※: 事業者提案がある場合には、余剰地情報についても記載する。

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）

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
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
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）

〈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
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

- ※ 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

団地名	
建築場所	
建築物概要別	<input type="checkbox"/> 公営住宅 <input type="checkbox"/> 特定公共賃貸住宅
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他（ ）
階数	地下階 地上階
延べ面積	m ² （公営住宅法）
戸数	戸

その1

項目	整備基準		添付書類 (技術的助言)	確認	整備の考え方	※県
	(参酌基準)	条例による基準				
敷地の位置選定	第5条	災害の発生や公害等による居住環境阻害がないこと。ある場合には、その対策が講じられていること。 <input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	敷地の選定に関する説明書	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		日常生活の利便性を考慮していること。 <input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による				
敷地	第6条第1項	軟弱地盤、がけ崩れ、出水等のおそれがないこと。ある場合には、安全上必要な措置が講じられていること。 <input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	建築確認済証（写） それに準じる書面	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	敷地の安全等	第6条第2項				
		汚水処理施設が適切であること。 <input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	建築確認済証（写） 汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

注) 公営住宅ストック総合改善事業は不要。また、地域優良賃貸住宅は住宅セーフティネット必携(平成23年度版)P1073参照。

※条例による基準：該当する参酌基準を準用、市町条例による欄を■にてチェックし、市町条例の場合は、[]に内容を記入する

添付書類：技術的助言等にて明示された内容を記載しており、市町条例にて必要となる内容を加減筆する

その2

項目	整備基準		添付書類 (参考:技術的助言)	確認	整備の考え方	※ 県	
	(参酌基準)	条例による基準					
住宅	住棟・その他施設の基準	日照・通風等が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	建築確認済証(写) 福祉のまちづくり条例に基づく届出(写) 消防法に基づく同意(写) 住棟・その他の施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		災害に対する防止措置をしていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		騒音等による居住環境阻害に対して防止措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	住宅の基準	第8条第1項	防火・避難のための適切な措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			防犯のための適切な措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		防犯対策に関する説明書	<input type="checkbox"/>
		第8条第2項	住宅に係る断熱のための措置が適切に講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準、より難い場合は等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		第8条第3項	住宅の床に係る遮音性能確保のための措置が適切に講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			外壁開口部に係る遮音性能の確保のための措置が適切に講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		(評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準または第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(RC造・SRC造以外は第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)及び第5の8の8-4(3)の等級2の基準)	<input type="checkbox"/>
		第8条第4項	構造耐力上主要な部分等の劣化軽減を図る措置が適切に行われていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		(評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造は第5の3の3-1(3)の等級2の基準))	<input type="checkbox"/>
	第8条第5項	各種配管の点検及び補修する際への措置が適切に行われていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	(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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

その3

項目	整備基準		添付書類 (参考:技術的助言)	確認	整備の考え方	※県
	(参酌基準)	条例による基準				
住宅	住戸の基準	第9条第1項 専用床面積が25㎡以上となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	住戸の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		第9条第2項 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにTV受信設備及び電話配線が設けられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		第9条第3項 居室内における化学物質発散防止のための措置が適切に行われていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準)	<input type="checkbox"/>
	住戸内の各部	第10条 移動の利便性及び安全性が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	(評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準)		<input type="checkbox"/>
		第10条 高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるために適切な措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	共用部分	第11条 高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保のために適切な措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	設計住宅性能評価書(写) (評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	附帯施設	第12条第1項 自転車置場、物置、ゴミ置き場等の必要な附帯施設が設けられていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		第12条第2項 前項が入居者の衛生や利便性及び良好な居住環境の確保等に支障を生じないよう考慮されていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	児童遊園	第13条 位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による		<input type="checkbox"/>	該当なし

その4

項目	整備基準		添付書類 (参考:技術的助言)	確認	整備の考え方	※ 県	
	(参酌基準)	条例による基準					
共同施設	集会所	第14条 位置及び規模が敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便性及び児童等の安全性を確保した適切な計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	共同施設計画に関する説明書 建築確認済証(写)	整備面積： m ²	<input type="checkbox"/>	
		第15条 位置及び規模が良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮された計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による				
	敷地内通路	第16条第1項 敷地の規模や形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置された計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による				<input type="checkbox"/>
		第16条第2項 階段が、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられた計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による				<input type="checkbox"/>
費用の縮減	第4条 建設及び維持管理に関する費用の縮減に向けて配慮した計画となっていること。	<input type="checkbox"/> 参酌基準を準用 <input type="checkbox"/> 市町条例による	費用縮減に関する説明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

別紙 8 付保すべき保険の内容（案）

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

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

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

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

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

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害

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

- ① 保険契約者：構成企業又は請負人等
- ② 被保険者：構成企業、請負人等、市を含む
- ③ 保険の期間：工事期間
- ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、対物1億円／1事故以上とする。
- ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

※付記事項：

- 1) 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 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
- ※ 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10 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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{（基準期間の建築費指数の平均値）}}{\text{（平成27年2月から平成27年4月までの3ヶ月期間の建築費指数の平均値）}}$$

- 2 建築費指数とは、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。
- 3 残工事費とは、市営住宅整備費のうち建替住宅等の整備に関する業務費（以下「建設工事費」という。）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建替住宅等の整備に関する業務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。
- 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落札者が確認した日）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 市又は落札者は、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。
- ①物価変動率>0.015のとき
本条適用後の建設工事費＝入札時の建設工事費×（1＋（物価変動率）－0.015）
- ②物価変動率<－0.015のとき
本条適用後の建設工事費＝入札時の建設工事費×（1＋（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、落札者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27年9月1日現在に芦屋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落札者が確認した日）から本施設のすべての引渡しが完了する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、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。
- 4 市又は落札者は、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。
- ①物価変動率>0.01のとき
本条適用後の残工事費＝本条適用前の残工事費×（1＋（物価変動率）－0.01）
- ②物価変動率<－0.01のとき
本条適用後の残工事費＝本条適用前の残工事費×（1＋（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項に基づく請求のそれぞれを、各1回に限り、することができる。

- 2 事業者は、第 2 条第 1 項及び第 3 条第 1 項に基づく請求のそれぞれを、各 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、市及び落札者は、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、市及び事業者は、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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

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

参考：全体スライド及びインフレスライドのイメージ図

※条項とイメージ図の記載に齟齬がある場合には条項が優先する。

項目	平成26年度			平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3						
全体スライド	公営公表後3ヶ月の建築費算出値			★ 平成27年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成28年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成29年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成30年9月1日現在の戸数市通算公表値																				
インフレスライド	★ 平成27年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成28年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成29年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成30年9月1日現在の戸数市通算公表値																							
宅地開発許可申請等				事前協議・開発申請・許可			確認申請			確認申請			確認申請			確認申請			確認申請			確認申請			確認申請								
基本設計・実施設計、各種申請等				基本設計			実施設計			実施設計			実施設計			実施設計			実施設計			実施設計			実施設計								
市営住宅等の整備				高浜事業用地内の残置物撤去			建替住宅等の整備			消防高浜分署の整備			社会福祉施設の敷地整備			建替住宅等の引渡し			建替住宅への既存6団地からの移転			既存住宅等の解体撤去			設計（付帯事業）			設計（付帯事業）			設計（付帯事業）		
転売支援				★ 平成27年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成28年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成29年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成30年9月1日現在の戸数市通算公表値																				
余剰地等				★ 平成27年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成28年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成29年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成30年9月1日現在の戸数市通算公表値																				
社会福祉施設の整備工程(予定)				★ 平成27年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成28年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成29年9月1日現在の戸数市通算公表値			★ 平成30年9月1日現在の戸数市通算公表値																				

別紙 1 1 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。

別紙 1 2 不可効力による追加費用及び損害の負担

1 追加費用及び損害が構成企業に生じた場合

- (1) 契約期間のうち契約期間開始時から全ての本施設の引渡し完了時までには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、市営住宅整備費に当該消費税額（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：以下本別紙 1 2 において同様とする。）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、市営住宅整備費に当該消費税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は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、移転支援費に当該消費税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、移転支援費に当該消費税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は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、市営住宅整備費の合計額に当該消費税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、市営住宅整備費に当該消費税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は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、移転支援費に当該消費税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、移転支援費に当該消費税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。