

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	令和7年3月頃
	設計、各種申請等の行政手続き 入居者（一部）の仮移転及び既存住宅等の解体撤去	令和7年4月頃～令和8年9月
	建替住宅等の整備及び関連する公共施設等の整備	令和8年10月頃～令和11年2月
	建替住宅等への本移転完了	令和11年5月
	既存住宅等の解体撤去 解体撤去後の付帯施設及び関連する公共施設等の整備	令和11年6月頃～令和11年9月末

※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、事業契約締結までに市が決定する。

※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

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次に示すとおりとする。

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、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、事業用地において市営住宅の整備に関する次に示す業務を行う。

(1) 事前調査に関する業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ アスベスト含有材等使用状況調査

(2) 建替住宅等の整備に関する業務

- ア 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- イ 建替住宅等の建設工事
- ウ 建替住宅等の整備に関する工事監理
- エ 設計・建設住宅性能評価の取得
- オ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- カ 化学物質の室内濃度測定

(3) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- ア 関連する公共施設等の設計
- イ 関連する公共施設等の施工
- ウ 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

(4) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- イ 既存住宅等の解体撤去工事
- ウ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

(5) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ア 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
- イ 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- ウ 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- エ 完成確認及び引渡し
- オ 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- カ 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- キ 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- ク 会計実地検査の支援業務
- ケ 家賃等算定資料の作成支援
- コ 維持管理計画の作成
- サ 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次に示す業務を行う。

(1) 仮移転支援業務

- ア 整備計画及び移転計画の説明
- イ 二田住宅内の空住戸の補修
- ウ 民賃仮住戸の確保等
- エ 仮移転等の説明
- オ 仮住戸等の希望の把握
- カ 仮住戸等決定抽選会の実施
- キ 仮移転等に係る手続の説明

- ク 仮移転等に係る手続の支援
- ケ 仮住戸の鍵渡し
- コ 仮移転等の完了の確認等
- (2) 民賃仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務
 - ア 賃貸借契約の締結の支援
 - イ 本市と賃貸人間の協定の締結の支援
 - ウ 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
 - エ 本市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行
 - オ 民賃仮移転者からの家賃等の受領及び本市への支払代行
 - カ 仮移転期間中の賃貸人と民賃仮移転者との協議等の支援
 - キ 民賃仮移転者の仮住戸からの退去の支援
 - ク 建替住宅の整備遅延等による賃貸借契約の契約期間の延長
- (3) 本移転支援業務
 - ア 本移転の説明
 - イ 新住戸等の希望の把握新住戸等決定抽選会の実施
 - ウ 本移転に係る手続の説明
 - エ 本移転に係る手続の支援
 - オ 入居説明・内覧会の開催
 - カ 新住戸の鍵渡し
 - キ 本移転の完了の確認等
- (4) 退去等支援業務
 - ア 退去等を希望する入居者の本市への報告
 - イ 本市営住宅退去等の手続き支援
 - ウ 退去等の立ち合い、確認
- (5) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務
 - ア 建替住宅に係るコミュニティ形成支援業務
 - イ 国交付金等申請手続の支援
 - ウ 会計実地検査の支援

事業名： _____

誓約書

私は、泉大津市が泉大津市暴力団排除条例に基づき、公共工事その他の市の事務事業により暴力団を利用することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約から排除していることを承知したうえで、下記事項について誓約します。

記

- 一 私は、泉大津市の公共工事等を受注するに際して、泉大津市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者のいずれにも該当しません。
- 二 私は、泉大津市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者の該当の有無を確認するため、泉大津市から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 三 私は、本誓約書及び役員名簿等が泉大津市から大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部に提供されることに同意します。
- 四 私が本誓約書一に該当する事業者であると泉大津市が大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部から通報を受け、又は泉大津市の調査により判明した場合は、泉大津市が泉大津市暴力団排除条例及び泉大津市契約に係る暴力団等排除措置要綱に基づき、泉大津市ホームページ等において、その旨を公表することに同意します。
- 五 私が泉大津市暴力団排除条例第7条に規定する下請負人等を使用する場合は、これら下請負人等（ただし、契約金額500万円未満のものは除く。）から誓約書を徴し、当該誓約書を泉大津市に提出します。
- 六 私の使用する下請負人等が、本誓約書一に該当する事業者であると泉大津市が大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部から通報を受け、又は泉大津市の調査により判明し、泉大津市から下請契約等の解除又は二次以降の下請負にかかる契約等の解除の指導を受けた場合は、当該指導に従います。

泉大津市長 様

令和 年 月 日

所在地

事業者名

代表者

印

（契約書に押印する印鑑と同一印）

代表者の生年月日 年 月 日

事業名： _____

誓約書

私は、泉大津市が泉大津市暴力団排除条例に基づき、公共工事その他の市の事務事業により暴力団を利用することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約から排除していることを承知したうえで、下記事項について誓約します。

記

- 一 私は、泉大津市の公共工事等を受注するに際して、泉大津市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者のいずれにも該当しません。
- 二 私は、泉大津市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者の該当の有無を確認するため、泉大津市から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 三 私は、本誓約書及び役員名簿等が元請人を通じて泉大津市へ提出されること及び泉大津市から大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部に提供されることに同意します。
- 四 私が本誓約書一に該当する事業者であると泉大津市が大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部から通報を受け、又は泉大津市の調査により判明した場合は、泉大津市が泉大津市暴力団排除条例及び泉大津市契約に係る暴力団等排除措置要綱に基づき、泉大津市ホームページ等において、その旨を公表することに同意します。
- 五 私が泉大津市暴力団排除条例第7条に規定する下請負人等を使用する場合は、これら下請負人等（ただし、契約金額500万円未満のものは除く。）から誓約書を徴し、元請負人を通じて当該誓約書を泉大津市に提出します。
- 六 私の使用する下請負人等が、本誓約書一に該当する事業者であると泉大津市が大阪府泉大津警察署又は大阪府警察本部から通報を受け、又は泉大津市の調査により判明し、泉大津市から下請契約等の解除又は二次以降の下請負にかかる契約等の解除の指導を受けた場合は、当該指導に従います。

泉大津市長 様

令和 年 月 日

（下請業者） 所在地

事業者名

代表者

印

（契約書に押印する印鑑と同一印）

代表者の生年月日

年 月 日

別紙5 事業用地等

事業用地は以下の図面（地籍測量図等基点表示のある図面）の赤色線で囲まれた範囲の土地とする。

項目	内容
所在	二田町三丁目64番1、他3筆
事業用地全体の面積	3015.88 m ² の内、通路部分を除いた面積
用途地域	準工業地域
その他規制	準防火地域・宅地造成等工事規制区域
建ぺい率／容積率	60％／200％
日影規制 （5mを超え10m以内／10mを超える範囲）	なし

別紙6 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

表紙
目次
附近見取図
都市計画図
土地利用現況図
地区条件図
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
被緑計画図
住居表示図
鳥瞰パース図

※ 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 7 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

〈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
外構平面図
植栽平面図
排水計画平面図
構造図
面積表（建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの）
積算書（拾い出し表、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
構造計算書
建築確認済証
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、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
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、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
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、数量計算書、見積書含む）
積算内訳明細書
建築確認済証
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、数量計算書、見積書含む）
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8 公営住宅等整備基準を適合チェックリスト

事業主体名

公営住宅の名称

建物形式名

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
敷地	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。	敷地の選定に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
			日常生活の利便性を考慮していること。		<input type="checkbox"/>	
	敷地の安全等	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。	建築確認済証(写) それに準じる書面	<input type="checkbox"/>	
		第6条第2項	雨水処理施設が適切であること。	雨水処理施設計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>	
	汚水処理施設が適切であること。		建築確認済証(写) 汚水処理計画に関する説明書	<input type="checkbox"/>		
住宅	住棟その他施設の基準	第7条	日照・通風等が確保されていること。	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"/>	
			災害に対する防止措置をしていること。		<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"/>	
	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。	建築確認済証(写) 消防法に基づく同意(写)	<input type="checkbox"/>	
			防犯のための適切な措置が講じられていること。	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。	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、より難しい場合は等級3の基準)	<input type="checkbox"/>	

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
		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。	(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)	□	
			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。			
		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。	(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))	□	
		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。	(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)	□	
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。	住戸の設計仕様に関する説明書	□	
		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。			
		第9条 第3項	居室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。			
	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。	(評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準)	□	
			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。			
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。	(評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準)	□		

項目		整備基準		添付書類(参考)	確認	整備の考え方
	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。	共用部分・附帯施設の設計仕様に関する説明書	<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に考慮されていること。		<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"/>	
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。	共同施設計画に関する説明書 建築確認済証(写)	<input type="checkbox"/>	(整備面積: m ²)
	広場及び緑地	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"/>	
	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"/>	
		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"/>	
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。	費用縮減に関する説明書	<input type="checkbox"/>		

別紙9 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。）。

- ① 保険契約者：構成企業
- ② 被保険者：構成企業、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
- ② 被保険者：構成企業、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。

(3) 特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律に基づく保険又は供託

※付記事項：

- 1) 構成企業は、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 10 完工時の確認事項

完工確認は、以下の事項について行うものとする。

I 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を確認する。
- (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 押え金物、吊環、ルーフトレイン、軒樋、壁樋等	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認 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 郵便受、掲示板、サイン、入口庇、建具、手摺等
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
	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）	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	
	公園	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。

II 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まり
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。

Ⅲ 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ウ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・防煙区画の貫通個所の施工状況
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 1 1 竣工図書

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. 完成図書（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 7 条第 5 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 1 2 移転支援実費の支払手続の際に構成企業が提出する書類

市は、移転支援実費を事業者の収支報告に従い、以下の書類の提出があったときに支払う。
 移転支援実費の支払いにあたって、構成企業は市に対して、各年度末または事前に定めた時期ごとに、以下の証拠書類を提出し、移転支援実費とそれの調達に係る金利を収支報告するものとする。

移転支援実費関連書類

対象となる移転支援実費	書類の名称	発行者	請求時期・方法	備考
第 44 条第 2 項及び第 4 項に定める仮移転料	移転料振込明細書及び工作物の移設等を実施したことを証する領収書	事業者の振込元の金融機関及び仮移転者	各年度末または事前に定めた時期ごとの実績払い	仮移転者から移転料の領収書を受け取る。
第 46 条第 2 項及び第 4 項に定める本移転料	移転料振込明細書及び工作物の移設等を実施したことを証する領収書	事業者の振込元の金融機関及び本移転者	各年度末または事前に定めた時期ごとの実績払い	本移転者から移転料の領収書を受け取る。
第 47 条第 3 項及び第 5 項に定める退去移転料	移転料振込明細書及び工作物の移設等を実施したことを証する領収書	事業者の振込元の金融機関及び退去者	各年度末または事前に定めた時期ごとの実績払い	退去者から移転料の領収書を受け取る。
第 47 条第 6 項に定める民間住宅移転支援金	民間住宅移転支援金振込明細書	事業者の振込元の金融機関	各年度末または事前に定めた時期ごとの実績払い	—

2 移転支援実費の支払い（金利分）

移転支援実費の調達に係る金利は、エクセル形式にて計算式を含めて提出する。

別紙 1 3 毎年度の支払限度額

毎年度の各内訳項目（市営住宅整備費、移転支援業務費）の支払限度額は、甲と乙協議して定める。

別紙 1 4 物価変動率による調整

1 対象となる価格

市営住宅整備費（ただし、対象は、建替住宅等の所有権移転・引渡し（以下、建替住宅等の一部が引き渡しを含む）時の出来形部分に相応する出来高とし、消費税等相当額を除く）

ただし、物価変動率*1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。

[本施設の所有権移転・引渡し時]

（引渡し時の1ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近βか月の物価指数*2の平均値）

$$\alpha = \frac{\text{（引渡し時の1ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近}\beta\text{か月の物価指数*2の平均値）}}{\text{（入札公告日が属する月の*2の指数）}}$$

（入札公告日が属する月の*2の指数）

β：各年度4月を1として月数を数えたときの各年度4月から当該年度中の本施設の引渡し月までの月数

*1：物価変動率 = $\alpha - 1$

*2：物価指数とは、以下の2種類の指数のうち、市と構成企業の協議により合意した指数をいう。ただし、引渡しが部分的に行われる場合は、先行して引き渡された時点で選択された指数に限定するものとする。なお、物価指数の採用協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に物価指数の採用について合意が成立しない場合は、市が採用する物価指数を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従うものとする。

1) 建設工事費デフレーター：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）」 ※構造は提案を踏まえ甲乙協議

2) 一般財団法人建設物価調査会：「建設物価 建築費指数」（2015年基準／大阪／集合住宅／工事原価）」 ※構造は提案を踏まえ甲乙協議

2 計算式

[本施設の所有権移転・引渡し時]

物価変動率 > 0.015 のとき

物価変動率による調整金額 = (本施設の所有権移転・引渡しがされた出来形部分に相応する出来高) × (1 + (物価変動率) - 0.015)
- (第54条第2項に基づき既に支払われた金額の合計値)

物価変動率 < -0.015 のとき

物価変動率による調整金額 = (本施設の所有権移転・引渡しがされた出来形部分に相応する出来高) × (1 + (物価変動率) + 0.015)
- (第54条第2項に基づき既に支払われた金額の合計値)

3 その他

特別な要因により、入札書提出時から出来高検査終了時及び建替住宅等の所有権移転・引渡し時までの間に、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適当となったため、構成企業が、上記計算式に基づかない対価の調整に関する協議を申し入れた場合、市は当該協議に応じることができるものとする。なお、かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に対価の調整について合意が成立しない場合は、市が対価の調整方法を代表企業に対して通知し、当該構成企業はこれに従うものとする。

別紙 15 法令変更による追加費用及び損害の負担

法令の変更により活用地活用業務以外の業務について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

事業期間のうち事業期間開始時から全ての業務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合理的な追加費用額及び損害額の合計額が事業期間開始時から全ての業務完了時までの累計で、第 54 条（対価等の支払）に記載の対価の金額（消費税及び地方消費税の額を含む金額。）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、構成企業に生じた合理的な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、第 54 条（対価等の支払）に記載の対価の金額（消費税及び地方消費税の額を含む金額。）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

事業期間のうち事業期間開始時から全ての業務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、当該損害の合理的な損害額が事業期間開始時から活用地活用業務以外の全ての業務完了時までの累計で、第 54 条（対価等の支払）に記載の対価の金額（消費税及び地方消費税の額を含む金額。）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、当該損害の合理的な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、第 54 条（対価等の支払）に記載の対価の金額（消費税及び地方消費税の額を含む金額。）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。

別紙 17 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律第 13 条及び特定建設資材に係る分別解体等に関する省令第 4 条に基づく書面

【事業者が作成・提出したものを市において確認した上で添付】