

## 別紙 1 定義集

- (1) 「本事業」とは、豊中市営西谷住宅建替事業をいう。
- (2) 「市営住宅整備業務」とは、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等並びに道路拡幅・歩道整備及び電柱地中化に関する設計、建設工事、工事監理、並びにそれらに付随する調査や許認可申請等に関する、別紙 2 (2) 記載の業務をいう。
- (3) 「入居者移転支援業務」とは、入居者の移転等に関する、別紙 2 (3) 記載の各業務を総称したものをいう。
- (4) 「用地活用業務」とは、市から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等を整備することに関する、別紙 3 記載の業務をいう。
- (5) 「本契約」とは、本事業の実施について、市と事業者との間で締結する契約をいう。
- (6) 「構成員」とは、事業者を構成する各企業をいう。
- (7) 「代表企業」とは、構成員のうち事業者を代表する者である\_\_\_\_\_をいう。
- (8) 「設計企業」とは、事業者の構成員のうち、建替住宅等並びに道路拡幅・歩道整備及び電柱地中化の設計を担当する\_\_\_\_\_をいう。
- (9) 「建設企業」とは、事業者の構成員のうち、事前調査及び本件工事を担当する\_\_\_\_\_をいう。
- (10) 「工事監理企業」とは、事業者の構成員のうち、本件工事の工事監理業務を担当する\_\_\_\_\_をいう。
- (11) 「入居者移転支援業務企業」とは、事業者の構成員のうち、入居者移転支援業務を担当するをいう。
- (12) 「用地活用企業」とは、事業者の構成員のうち、用地活用業務を担当する\_\_\_\_\_をいう。
- (13) 「募集要項等」とは、本事業の実施に関して市が作成し、令和 5 年 2 月 17 日に公表した実施方針（令和 5 年 3 月 17 日に公表した変更を含む。）、令和 5 年 5 月 31 日に公表した要求水準書（令和 5 年 7 月 12 日に公表した変更を含む。）、令和 5 年 7 月 12 日に公表した募集要項、審査基準、作成要領、様式、及びそれらの公表の際に併せて公表した資料、並びに市の質問回答書及びその際に公表した資料の総称をいう。
- (14) 「提案書等」とは、募集要項等に記載の市の指定する様式に従い作成され、事業者が市へ提出した別紙 4 記載の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が市に提出した書類、図書等の一切並びに募集要項等に基づいて実施されたヒアリングの結果を市において記録した書類をいう。
- (15) 「事業用地」とは、市が所有する豊中市営西谷住宅が現に立地する別紙 5 記載の土地をいう。
- (16) 「市営住宅整備用地」とは、事業用地のうち建替住宅等を整備する土地（具体的な範囲は別紙 5 記載のとおり）をいう。
- (17) 「第 1 工区市営住宅整備用地」とは、市営住宅整備用地のうち、第 1 期工事において事業者が建替住宅等を整備する用地として指定した範囲の土地（具体的な範囲は別紙 5 記載のとおり）をいう。
- (18) 「第 2 工区市営住宅整備用地」とは、市営住宅整備用地のうち、第 2 期工事において事業者が建替住宅等を整備する用地として指定した範囲の土地（具体的な範囲は別紙 5 記載のとおり）をいう。

- (19)「活用用地」とは、事業用地のうち用地活用企業が市から譲り受けて民間施設等を整備し、活用する土地（具体的な範囲は別紙3記載のとおり）をいう。
- (20)「道路拡幅・歩道整備用地」とは、事業用地のうち市道の拡幅・歩道の整備等を行う土地（具体的な範囲は別紙5記載のとおり）をいう。
- (21)「既存住宅」とは、事業用地において現に立地する豊中市営西谷住宅をいう。
- (22)「既存住宅等」とは、既存住宅及びその付帯施設等をいう。
- (23)「建替住宅」とは、本契約に基づき事業者が建設する新たな市営住宅をいう。
- (24)「建替住宅等」とは、建替住宅及びその付帯施設等（詳細は別紙6記載のとおり）をいう。
- (25)「第1工区建替住宅等」とは、建替住宅等のうち第1工区市営住宅整備用地に建設されるものをいう。
- (26)「第2工区建替住宅等」とは、建替住宅等のうち第2工区市営住宅整備用地に建設されるものをいう。
- (27)「民間施設等」とは、活用用地を活用するために活用用地上に用地活用企業が整備する施設等をいう。
- (28)「事業期間」とは、本事業が行われる期間（本契約締結を承認する旨の豊中市議会の議決のあった日から令和14年3月31日（ただし、本契約の定めに従い延長された場合には、当該延長後の日）をいう。
- (29)「事業年度」とは、毎年4月1日から翌年3月31日までをいう。
- (30)「工事期間」とは、本件工事着工の日から、市により建替住宅等、整備された拡幅道路、歩道及び電柱地中化設備についての所有権移転・引渡し並びにすべての事業用地の引渡しが完了する日（令和 年 月 日を予定）までの期間をいう。
- (31)「入居者移転支援業務期間」とは、入居者移転支援業務が行われる期間をいう。
- (32)「移転期間」とは、引渡指定日から本移転終了期限までの期間をいう。
- (33)「用地活用期間」とは、活用用地の活用が行われる期間（令和 年 月 日～令和 年 月 日を予定）をいう。
- (34)「活用用地の活用開始予定日」とは、活用用地の活用の開始日として予定された日である令和 年 月 日をいう。
- (35)「本件工事」とは、既存住宅等の解体撤去工事、建替住宅等の建設工事並びに市道東豊中町第86号線の道路拡幅・歩道整備及び電柱地中化に関する工事をいう。
- (36)「第1期工事」とは、第1工区市営住宅整備用地上に存する既存住宅等の解体撤去及び第1工区建替住宅等の建設並びに市道東豊中町第86号線の道路拡幅に関する工事をいう。
- (37)「第2期工事」とは、第2工区市営住宅整備用地上の事業用地上に存する既存住宅等の解体撤去及び第2工区建替住宅等の建設並びに歩道整備・電柱地中化に関する工事をいう。
- (38)「入居者」とは、既存住宅の入居者すべて（ただし、退去が完了した者を除く）をいう。
- (39)「仮住居」とは、第1期工事の期間中、仮移転者が居住する住居（第2工区既存住宅及び活用用地上の既存住宅並びにそれら以外の他の市営住宅、その他の住宅（入居者の親族方等））をいう。
- (40)「仮移転」とは、入居者が仮住居へ移転することをいう。
- (41)「仮移転者」とは、仮移転を行う者をいう。
- (42)「本移転」とは、入居者が建替住宅へ移転することをいう。

- (43) 「本移転者」とは、入居者のうち建替住宅へ移転する者をいう。
- (44) 「住替移転」とは、入居者が西谷住宅以外の他の豊中市営住宅へ移転することをいう。
- (45) 「住替移転者」とは、入居者のうち住替移転をする者をいう。
- (46) 「退去者」とは、入居者のうち、本移転又は住替移転をせず退去する者をいう。
- (47) 「引渡指定日」とは、市が本移転者に対して、本移転者が入居する建替住宅の住戸を引き渡す日をいう。
- (48) 「本移転終了期限」とは、第2工区建替住宅等の所有権・引渡し日の4か月後の日として本契約で定める日（令和 年 月 日）をいう。
- (49) 「市営住宅等整備に係る対価」とは、市営住宅整備費及び入居者移転支援業務費を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
- (50) 「市営住宅整備費」とは、建替住宅等の調査・設計、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の建設、工事監理、所有権移転等に対する対価及び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。
- (51) 「入居者移転支援業務費」とは、入居者移転支援業務に対する事務的経費相当の対価及び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。
- (52) 「民間施設等の完成」とは、民間施設等の建築工事の完成をいう。なお、民間施設等の建築工事は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けたときをもって完成したものとする。
- (53) 「不可抗力」とは、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、市及び事業者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。
- (54) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (55) 「暴排条例」とは、「豊中市暴力団排除条例」（平成25年条例第25号）をいう。
- (56) 「暴力団」とは、暴排条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。
- (57) 「暴力団員」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。
- (58) 「暴力団密接関係者」とは、暴排条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者をいう。
- (59) 「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者をいう。

## 別紙2 事業者が実施する業務の範囲

### (1) 事業計画の策定

選定事業者は、市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地及び活用用地に分割する。

### (2) 市営住宅整備業務

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (エ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ク) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (ケ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (コ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (サ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (シ) 地元説明等近隣対策業務
- (ス) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (セ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (ソ) 会計実地検査等の支援業務
- (タ) 契約不適合検査の実施
- (チ) 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

- (ア) 入居者移転対象業務計画書等策定業務
- (イ) 移転に関する事前業務
- (ウ) 仮移転支援業務
- (エ) 本移転支援業務
- (オ) 住替移転支援業務
- (カ) 退去者支援業務
- (キ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ク) 社会資本整備総合交付金等、補助金申請関係書類等の作成支援業務
- (ケ) 会計実地検査の支援業務
- (コ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 別紙 3 用地活用業務の範囲

【事業者提案に応じて記載】

## 別紙 4 提案時の事業者提出書類

事業者提出書類とは、下記の書類をいう。

書類名
技術提案書（表紙）（様式第 11-1 号）
提案書類一覧（様式第 11-2 号）
技術提案概要書（様式第 11-3 号）
技術提案説明書（様式第 11-4①号） ・様式第 11-4①号：建築計画概要書・建替住宅面積表
技術提案説明書（様式第 11-4②号） ・様式第 11-4②号：要求水準に関する確認書
技術提案説明書（様式第 11-4③号） ・様式第 11-4③号：基礎的事項に関する確認書
技術提案説明書（様式第 11-4④号） ・様式第 11-4④号：評価項目毎の提案内容
技術提案図面集（様式第 11-5①～⑳号） ・様式第 11-5①号：表紙 ・様式第 11-5②号：コンセプト図 ・様式第 11-5③号：土地利用計画図 ・様式第 11-5④号：断面図（市営住宅整備用地、活用用地） ・様式第 11-5⑤号：立面図（市営住宅整備用地、活用用地） ・様式第 11-5⑥号：電柱の地中化に係る整備計画図（市営住宅整備用地、活用用地） ・様式第 11-5⑦号：日影図（市営住宅整備用地、活用用地） ・様式第 11-5⑧号：外観透視図（全体の鳥瞰） ・様式第 11-5⑨号：外観透視図（市営住宅整備用地の目線） ・様式第 11-5⑩号：配置図（市営住宅整備用地） ・様式第 11-5⑪号：建替住宅各階平面図 ・様式第 11-5⑫号：建替住宅断面図 ・様式第 11-5⑬号：建替住宅立面図 ・様式第 11-5⑭号：建替住宅住戸タイプ別配置図 ・様式第 11-5⑮号：建替住宅住戸タイプ別平面図 ・様式第 11-5⑯号：建替住宅外部仕上表 ・様式第 11-5⑰号：建替住宅住戸タイプ別内部仕上表 ・様式第 11-5⑱号：緑地配置図 ・様式第 11-5⑲号：配置図（活用用地） ・様式第 11-5⑳号：民間施設等各階平面図 ・様式第 11-5㉑号：民間施設等断面図

## 別紙5 事業用地等の範囲

事業用地の概要は下表のとおりである。

所在地	豊中市東豊中町5丁目151-1、151-2（地番）
用地面積	約14,500㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%
高度地区	第二種高度地区
その他地区	建築基準法第22条区域、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（解除予定）※1、一部居住誘導区域外（解除予定）※2、景観計画区域
道路斜線	有
隣地斜線	有
北側斜線	無
日影規制	対象：高さが10mを超える建物 平均地盤面からの高さ：4.0m 日影時間：5mライン4.0時間、10mライン2.5時間

全体配置図

【図面添付】

※1、※2 事業契約締結時点では、本記述は削除予定

## 別紙6 建替住宅の付帯施設等

- ア 駐車場
- イ 自転車置場
- ウ 集会所
- エ ごみ置場
- オ 公園・広場
- カ 防火水槽及び消防活動空地
- キ 受水槽、ポンプ室、電気室の配置

## 別紙7 事業日程

・ 事業契約の本契約の締結	令和 年 月 日
・ 既存住宅等の解体撤去期間（第1工区）	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 建替住宅等の建設工事期間（第1工区）	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 建替住宅等の所有権移転・引渡し日（第1工区）	令和 年 月 日
・ 既存住宅等の解体撤去期間（第2工区）	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 建替住宅等の建設工事期間（第2工区）	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 建替住宅等の所有権移転・引渡し日（第2工区）	令和 年 月 日
・ 本移転支援業務の期間	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 既存住宅等の解体撤去期間（第3工区）	令和 年 月 日～令和 年 月 日
・ 活用用地の引渡し日	令和 年 月 日
・ 用地活用業務の開始日	令和 年 月 日
・ 活用用地上民間施設等の完成予定日	令和 年 月 日

## 別紙8 事業者が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）

### （建替住宅等の基本設計）

- ・表紙
  - ・目次
  - ・基本構想図
  - ・基本設計図
  - ・附近見取図
  - ・配置図
  - ・日影図
  - ・平面図
  - ・立面図
  - ・断面図
  - ・住戸平面図
  - ・外構平面図
  - ・緑化計画図
  - ・現況図
  - ・土地利用計画図
  - ・造成計画図
  - ・給排水計画図
  - ・ガス供給計画図
  - ・電気設備計画図
  - ・電柱の地中化に係る計画図（地上機器・地中配管等の系統図等）
  - ・仮設図
  - ・各室面積表
  - ・仕様概要書
  - ・鳥瞰パース図
  - ・工事費仕分け図
  - ・工事費概算書
  - ・ランニングコスト概算書
  - ・工事工程表
  - ・各種技術資料等
- 《その他》
- ・諸官庁打合せ報告書（建築、電気、機械等）
  - ・各事前調査報告書（測量調査・地質調査・アスベスト調査）
  - ・基本設計図書にかかる電子データ一式（オリジナル形式による CAD データを含む）

※基本設計図は A3 版とし、製本の上、提出すること。（3 部）

※基本設計図は必要に応じて、適宜追加すること。

※その他の図書に関する提出時の体裁、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 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）

### 〈共通〉（工区ごと）

- ・表紙
- ・図面リスト
- ・附近見取図
- ・配置図
- ・特記仕様書
- ・積算書（数量計算書、見積書を含む）
- ・積算内訳明細書（営繕積算システム RIBC 2）

### 〈解体撤去工事〉

- ・仮設計画図
- ・平面図
- ・立面図
- ・断面図
- ・住戸平面図
- ・仕上表
- ・各詳細図
- ・余剰地整備完了図

### 〈建築工事〉

- ・面積表
- ・平面図
- ・立面図
- ・断面図
- ・仕上表
- ・断面詳細図
- ・平面詳細図
- ・展開図
- ・床伏図
- ・天井伏図
- ・建具表
- ・部分詳細図
- ・構造図（伏図・軸組図・各部詳細図等）
- ・構造計算書

### 〈電気設備工事〉

- ・機器リスト
- ・系統図

- ・器具リスト
- ・姿図
- ・配線図
- ・分電盤リスト
- ・詳細図
- ・計算書

<機械設備工事>

- ・機器リスト
- ・系統図
- ・器具リスト
- ・姿図
- ・配管図
- ・計算書

<昇降機設備工事>

- ・機器リスト
- ・系統図
- ・器具リスト
- ・姿図
- ・計算書

<杭工事>

- ・杭伏図
- ・杭リスト
- ・土質柱状図
- ・計算書

<造成工事>

- ・現況平面図
- ・現況断面図
- ・造成計画平面図
- ・造成計画断面図
- ・擁壁関係図

<外構工事>

- ・外構平面図
- ・排水計画図
- ・道路舗装計画図
- ・部分詳細図

- ・緑化計画図
- ・計算書

<電柱の地中化工事>

- ・計画平面図
- ・断面図
- ・機器リスト
- ・系統図
- ・各詳細図

<その他>

- ・防災計画図書
- ・要求水準等チェックリスト
- ・実施工程表
- ・長期修繕計画
- ・各技術資料
- ・確認申請書（建築確認プログラムデータ含む）
- ・確認通知書の写し
- ・許可、認可、承認書、その他関係官公署届出書類
- ・打合せ記録書（関係官公署協議記録含む）
- ・各調査記録書
- ・実施設計図書にかかる電子データ一式（オリジナル形式による CAD データを含む）

※実施設計図は A1 版とし、縮小版（A3 版）を製本の上、提出すること。（A3 版：3 部）

※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協議による。

※その他の図書に関する提出時の体裁、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) 建設工事期間中の保険

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、その保険証券の写しを遅延なく甲に提出する。
- 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) 活用用地活用期間中の保険

活用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。

### I 建築工事

#### 1 共通事項

- (1) 契約書・設計図書等及び別表に基づき、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、試験成績書及び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
供用部分	出入口 ホール	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	廊下 階段等	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	
	台所兼食事室	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
	駐車施設等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	
	プレイロット	排水施設、手摺、フェンス、遊具等	
	植栽	植木、支柱、芝生、肥料等	

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、これらの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、配置等の確認及び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、試験成績書及び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。

### 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、これらの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、配置等の確認及び管理上の保安について適否を確認する。
- (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・雑排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

工事区分	検査項目
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 1 2 竣工図書

順序	項目
1	完成通知書
2	完成引渡書
3	工事完成図書引渡書・目録
4	竣工図
5	納入仕様書
6	官公庁・事業会社の許可書類一覧表
7	試験結果報告書
8	官公庁申請書等
9	確認申請関係図書・確認通知書
10	建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証
11	建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書
12	消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
14	設計住宅性能評価書
15	建設住宅性能評価書
16	各種保証書
17	取り扱い説明書
18	保守点検指導書
19	鍵引渡書・明細書（現物とともに）
20	備品、予備品引渡書・明細書（鍵箱、現物とともに）
21	工事完成後の責任者届
22	緊急連絡先一覧表
23	工事関係者一覧表
24	主要仕上，機器一覧表
25	完成写真
26	登記に関する書類
27	長期修繕計画
28	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協議による。

※竣工図は A1 版とし、縮小版（A3 版）と合わせて、製本の上、提出すること。（A1 版：3 部、A3 版：3 部）

※その他の図書に関する提出時の体裁、部数等については、別途市の指示するところによる。

### 別紙 13 物価変動に伴う活用用地の対価の変更

#### ①対象となる価格

- ・活用用地の対価
- ・活用用地の売却が可能となるのは、第2工区工事の完成後となるため、活用用地の対価については、提案時点の最新の路線価（路線価については「活用用地の北東側前面道路の市道東豊中町第86号線」とする。なお、令和4年時点の路線価は180千円/m<sup>2</sup>。）と売却時点の最新の路線価の変動率から3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を反映して変更することとする。ただし、売却時の最新路線価が提案時の最新路線価から3%以内の変動である場合には上記の変更は行わない。また、3%を超える変動の場合は3%を超える変動の部分についてのみ変更することとし、以下の②の計算式とする。

#### ② 計算式

路線価変動率 > 0.03 のとき

活用用地の対価 = (活用用地の提案価格) × (1 + (路線価変動率) - 0.03)

路線価変動率 < -0.03 のとき

活用用地の対価 = (活用用地の提案価格) × (1 + (路線価変動率) + 0.03)

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価とし、小数点第4位を四捨五入とする。

#### 例) 計算式の例

売却時の最新路線価 : 190千円/m<sup>2</sup>

提案時の最新路線価 : 180千円/m<sup>2</sup>

路線価変動率 = (190 - 180) / 180 = 0.0555

小数点第4位を四捨五入することにより、路線価変動率は0.056

活用用地の対価 = 活用用地の提案価格 × (1 + 0.056 - 0.03)

= 活用用地の提案価格 × 1.026

#### 別紙14 本件事業に係る対価、変更算定方法

##### ①対象となる価格

市営住宅整備費のうち建設工事（既存住宅等解体撤去費を含む）にかかる直接工事費および諸経費（消費税相当額を除く。以下「建設工事費」という。）

##### ②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。

物価変動率 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(出来高確認終了時の1か月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター(※1)の平均値)}}{\text{(令和5年2月から令和5年5月の建設工事費デフレーター(※1)の平均値)}}$$

(※1) 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・非木造）」

③契約締結日から12か月を経過した後の出来高確認時に、物価変動率が±1.5%を超える場合、市又は事業者は、相手方に対して建設工事費のうち残工事費(※2)の変更を請求することができる。

(※2) 提案時の建設工事費から、出来高相当分の建設工事費を控除した額

④市又は事業者は、③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。ただし、契約変更にかかる豊中市議会の議決が得られなかった場合はこの限りではない。

物価変動率 > 0.015 のとき

変更後の残工事費 = 変更前の残工事費 × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < 0.015 のとき

変更後の残工事費 = 変更前の残工事費 × (1 + (物価変動率) + 0.015)

⑤③に基づく請求は、④により建設工事費の変更が行われた日から12か月経過した場合には、再度行うことができる。その場合、③において「契約締結日」とあるのは、「直前の③に基づく建設工事費の請求が行われた日」と読み替える。

⑥③に基づく請求は、事業期間完了の6か月前までに行わなければならない。