別紙１　定義集

(1)「本事業」とは、大豊町住宅再編整備事業のことであり、PFI 事業者が実施する別紙２の範囲の事業をいう。
(2)「本契約」とは、本事業の実施について、町と PFI 事業者との間で締結する大豊町住宅再編整備事業 事業契約をいう。
(3)「PFI」とは、Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
(4)「PFI 法」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
(5)「PFI 事業者」とは、PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して町と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。

(6)「構成企業」とは、PFI 事業者を構成する企業をいう。
(7)「募集要項等」とは、本事業の実施に関して、町が公表した公募の公告、募集要項、要求水準書（添付資料を含む。）、事業者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう。
(8)「提案書」とは、PFI 事業者が募集要項等によって指定された様式に従い作成し、町に提出した別紙３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公募に関し PFI 事業者が町に提出した書類、図書等の一切並びに募集要項に基づいて実施されたヒアリングの結果をいう。
(9)「PFI 事業者提案」とは、提案書に記載の提案内容をいう。
(10)「事業用地」とは、別紙４の事業用地をいう。
(11)「既存住宅」とは、高知県長岡郡大豊町川口 2054-1 および 2054-2 に現存する町営住宅（川口南団地）で、本事業とは別途に改修を予定している住宅であり、改修前のものをいう。
(12)「既存改修住宅」とは、既存住宅につき、改修後のものをいう。
(13)「新築住宅」とは、本契約に基づき PFI 事業者が事業用地内に新たに整備する町営住宅をいう。
(14)「付帯施設等」とは、新築住宅に付帯する別紙５記載の施設等をいう。
(15)「新築住宅等」とは、新築住宅及び付帯施設等をいう。
(16)「町営住宅整備用地」とは、新築住宅等を整備する土地をいう。
(17)「本件工事」とは、既存住宅等の解体除却工事及び新築住宅等の建設工事をいう。
(18)「工事期間」とは、本件工事着工の日から、町により本件工事の完了確認書又は完工確認書が交付される日までの期間をいう。
(19)「町営住宅等整備業務」とは、別紙２　１の各業務を総称したものをいう。
(20)「町営住宅等整備業務費」とは、町営住宅等整備業務に係る対価（一部を分割支払いすることによる割賦金利を含む）、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。

(21)「入居者移転支援業務」とは、別紙２　２の各業務を総称したものをいう。
(22)「入居者移転支援業務費」とは、本契約に基づき町が PFI 事業者に支払うサービス対価のうち入居者移転支援業務に係る対価をいう。
(23)「維持管理業務」とは、別紙２　３の業務をいう。
(24)「町営住宅整備等に係る対価」とは、町営住宅等整備業務費、入居者移転支援業務費等を合わせたものとして本契約に規定するものをいう。
(25)「代表企業」は★とし、本契約で規定する手続を行うなど、中心的な役割を果たすものとする。
(26)「建設企業」とは、構成企業のうち、町営住宅等整備業務（設計及び工事監理を除く。）を担当する★をいう。
(27)「設計企業」とは、構成企業のうち、町営住宅等整備業務の設計を担当する★をいう。
(28)「工事監理企業」とは、構成企業のうち、町営住宅等整備業務の工事監理を担当する★をいう。
(29)「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。
(30)「維持管理企業」とは、構成企業のうち、維持管理業務を担当する★をいう。
(31)「仮移転」とは、既存住宅から仮移転先へ移転することをいう。
(32)「仮移転先」とは、既存住宅の入居者が、既存改修住宅が完成するまでの間、一時的に居住する住戸（新築住宅及びその他の町営住宅等）をいう。
(33)「仮移転者」とは、既存住宅から仮移転先へ仮移転する者をいう。
(34)「仮移転支援業務期間」とは、入居者移転支援業務の開始から、仮移転者が既存住宅から仮移転先に移転し、既存住宅の住戸点検を完了するまでの期間をいい、別紙６のとおりとする。
(35)「本移転説明会実施予定日」とは、別紙６の新築住宅等への本移転説明会実施予定日として規定される日をいう。
(36)「第三者」とは本契約締結の当事者とならない者をいう。
(37)「本移転」とは、仮移転先から既存改修住宅への移転をいう。
(38)「本移転者」とは、既存改修住宅へ本移転する者をいう。
(39)「本移転期間」とは、本移転説明会（第１回）実施予定日から本移転終了期限までとする。
(40)「本移転終了期限」とは、本移転者が仮移転先から既存改修住宅に移転し、仮移転先の住戸点検を完了するまでの期間をいい、別紙６のとおりとする。
(41)「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、町及び PFI 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。
(42)「モニタリング基本計画」とは、募集要項の付属資料として公表された、本事業において、PFI 事業者が要求水準等を満たしていることについてモニタリングを実効的に行うため、業務計画書や募集要項等に基づく個別業務の履行状況を確認し、サービス対価の支払と連動させるための計画（別紙 14 に記載のもの）をいう。
(43)「モニタリング実施要領」とは、モニタリング基本計画及びモニタリング実施計画（これらに付随する様式、体制図、実施スケジュール等を含む。）をいう。
(44)「モニタリング実施計画書」とは、モニタリング基本計画に基づき、PFI 事業者がセルフモニ

タリングを行うにあたっての、時期、内容、組織、手続き、様式等を定めたもの。

(45)「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。

(46)「暴力団」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成 3 年法律第 77 号）第２条第２号に規定する暴力団をいう。

(47)「暴力団員」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成 3 年法律第 77 号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。

(48)「暴力団等」とは、「大豊町暴力団排除条例」（平成 23 年大豊町条例第 8 号。以下「大豊町暴排条例」という。）第２条第３号に定める暴力団等をいう。

(49)「暴力団経営支配法人等」とは、法人その他の団体でその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうち、暴力団等に該当する者があるもの及び暴力団等が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者をいう。

別紙２　PFI 事業者が実施する事業範囲

PFI 事業者が、本事業において特定事業として実施する業務範囲は、次の１から３のとおりである。

１　町営住宅等整備業務

事業用地において、新たに 22 戸の町営住宅（以下「新築住宅」という。）を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行い、町に引き渡すものとし、次の業務を行う。

（１）事前調査（地質調査、測量調査）
（２）設計業務（基本設計・実施設計）
（３）許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
（４）地元説明等団地及び近隣対応の支援
（５）新築住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事）
（６）工事監理
（７）設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
（８）化学物質の室内濃度測定
（９）新築住宅、付帯施設等の引渡し及び所有権の移転
（１０）住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
（１１）補助金等関係書類の作成支援及び会計実地検査の支援業務
（１２）その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

２　入居者移転支援業務

大豊町営住宅川口南団地１号棟および２号棟（以下、既存住宅）の改修に伴う仮移転先として整備する津家住宅への仮移転および本移転等の誘導を円滑に遂行することができるよう、ＰＦＩ事業者が入居者の移転を支援することを目的とし、次の業務を行う。

（１）移転計画業務
（２）仮移転支援業務
（３）住替え移転支援業務
（４）退去支援業務
（５）本移転支援業務
（６）補助金及び交付金関連申請関係書類等の作成支援業務
（７）入居者会計実地検査の支援業務
（８）入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

３　維持管理業務

本事業によりＰＦＩ事業者が事業用地に整備する住宅について、公の施設としての性格を十分認識のうえ、維持管理期間を通じて適切に管理するものとし、次の業務を行う。

（１）入居者の募集並びに入退去の手続に関する業務
（２）入居者への指導及び連絡に関する業務
（３）駐車場・倉庫の管理に関する業務
（４）家賃等の収納に関する業務
（５）新築住宅の維持修繕に関する業務
（６）新築住宅の保守管理に関する業務
（７）維持管理期間終了時の引き継ぎに関する業務

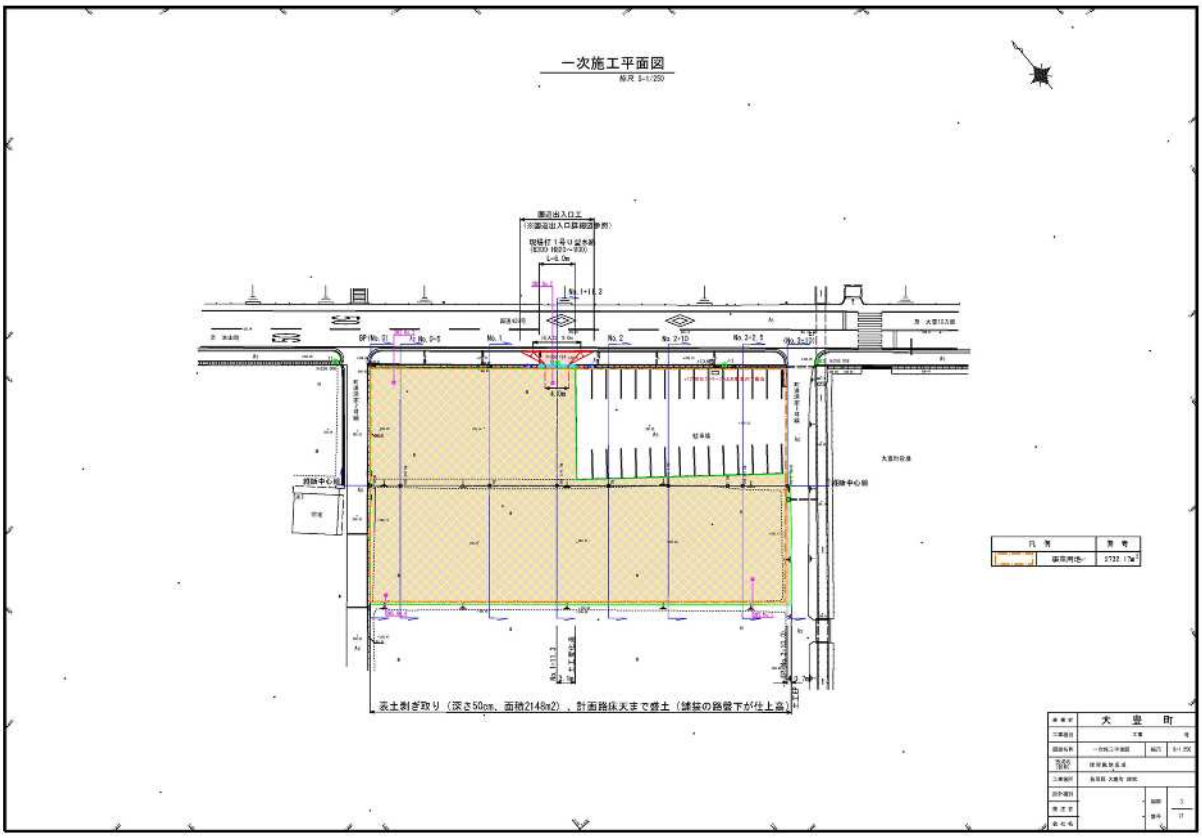
別紙３　提案書

書式		書類名称
1	募集要項等に関する質問の提出書類	
	1-1	募集要項等に関する質問書
	1-2	要求水準書に関する質問書
	1-3	審査基準に関する質問書
	1-4	様式集に関する質問書
	1-5	基本協定書（案）に関する質問書
	1-6	事業契約書（案）に関する質問書
2	応募資格確認審査に関する提出書類	
	2-1	応募資格確認審査の確認書
	2-2	応募表明書
	2-3	応募者の企業構成表
	2-4	委任状
	2-5	応募資格確認申請書
	2-6	資格申請書（設計業務）
	2-7	資格申告書（建設業務）
	2-8	資格申告書（入居者移転支援業務）
	2-9	資格申告書（維持管理業務）
	2-10	本業務を実施する上で必要な資格等に関する確認書
	2-11	添付書類提出確認書
3	提案検討段階の手続きに関する提出書類	
	3-1	応募辞退届
	3-2	応募資格審査結果等に関する理由説明の要求書
4	提案審査に関する提出書類	
	4-1	提案審査に関する書類（表紙）
	4-2	募集要項等に関する誓約書
	4-3	提案審査書類の確認書
5	基礎審査に関する提出書類	
	5-1	基礎審査に関する書類（表紙）
	5-2	要求水準チェックリスト
	5-3	住宅性能評価の等級に関する確認書
6	提案価格に関する提出書類	
	6-1	提案価格に関する書類（表紙）
	6-2	提案価格書
	6-3	提案価格内訳書
	6-4	施設整備の対価（サービス対価A）支払表
	6-5	仮移転支援業務の対価（サービス対価B-1）支払表
	6-6	本移転支援業務の対価（サービス対価B-2）支払表
	6-7	維持管理業務の対価（サービス対価C）支払表
	6-8	その他の対価（サービス対価D）支払表
7	業務提案に関する提出書類	
	7-1	業務提案書（表紙）
	7-2-1	事業計画に関する事項（１）本事業に関する基本方針
	7-2-2	事業計画に関する事項（２）事業実施体制
	7-2-3	事業計画に関する事項（３）リスク対応
	7-2-4	事業計画に関する事項（４）事業収支
	7-2-5	事業計画に関する事項（５）地域貢献
	7-2-6	事業計画に関する事項（６）モニタリング
	7-3-1	施設整備に関する事項（１）配置計画
	7-3-2	施設整備に関する事項（２）住戸計画
	7-3-3	施設整備に関する事項（３）選ばれる住宅(住生活の魅力)
	7-3-4	施設整備に関する事項（４）地球温暖化対策への配慮
	7-3-5	施設整備に関する事項（５）ライフサイクルコストの縮減

書式		書類名称
	7-4-1	施工計画に関する事項(１)施工スケジュール
	7-4-2	施工計画に関する事項(２)近隣対応
	7-5-1	移転支援に関する事項(１)移転対象者の負担軽減
	7-6-1	維持管理業務に関する事項(１)公の施設の平等利用の確保
	7-6-2	維持管理業務に関する事項(２)質の高いサービスの提供
	7-6-3	維持管理業務に関する事項(３)高い入居率の維持
	7-6-4	維持管理業務に関する事項(４)建物の適切な維持管理
	7-6-5	維持管理業務に関する事項(５)修繕にかかる経費削減の工夫
	7-7	各提案様式の要約書
8	設計建設図面	
	8-1	設計建設図面集（表紙）
	8-2	提案図面一覧表
	8-3	コンセプト図
	8-4	外観透視図（鳥瞰）
	8-5	外観透視図（目線）
	8-6	面積表
	8-7	内外部仕上表
	8-8	全体配置図
	8-9	新築住宅平面図
	8-10	新築住宅立面図
	8-11	新築住宅断面図
	8-12	住戸平面図
	8-13	日影図
	8-14	造成及び擁壁計画図
	8-15	事業実施工程表
	8-16	工事計画図
9	事業提案書の概要	
	9-1	事業提案書の概要（公表用）

別紙４　事業用地

所在地	高知町長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地
敷地面積	2,709.01 ㎡
用途地域	都市計画区域外
容積／建ぺい率	規定なし
その他	土石流警戒区域



別紙５　新築住宅の付帯施設等

・コミュニティ空間
・駐車場
・自転車置場
・ごみ置き場
・プロパンガス庫
・雨水排水施設（必要に応じて設置）
・屋外物置
・太陽光発電設備（任意）

別紙６　事業日程

契約締結時には、提案内容に応じて下記等を記載する。

本契約締結	令和８年６月
新築住宅の整備完了日	令和 10 年５月
仮移転の完了	令和 10 年６月
（仮移転支援業務期間	令和 10 年１月から令和 10 年６月まで）
≪川口南団地改修期間（本事業と別事業）１号棟）	令和 10 年６月から令和 11 年６月まで≫
≪　　〃　　（本事業と別事業）２号棟）	令和 11 年６月から令和 12 年６月まで≫
本移転説明会実施予定日　（１号棟への本移転）	令和 11 年１月
本移転説明会実施予定日　（２号棟への本移転）	令和 12 年１月
本移転の完了（本移転終了期限）	令和 12 年８月
（本移転期間	令和 11 年１月から令和 12 年８月まで）
新築住宅等の維持管理終了日	令和 25 年３月
新築住宅等の所有権移転・引渡し日	令和 10 年５月
（業務別実施期間）	（着手期限から終了期限まで）
設計業務期間	令和８年６月から令和９年３月まで
建設業務期間	令和９年４月から令和 10 年５月まで
施工監理業務期間	令和９年４月から令和 10 年５月まで
移転支援業務期間	令和 10 年１月から令和 12 年８月まで
維持管理業務期間	令和 10 年１月から令和 25 年３月まで

（ただし、新築住宅等の整備完了時期が予定より早まり、維持管理業務の開始が早まった場合は、維持管理・運営期間の完了日は、町による新築住宅等の完工確認日を含む年度の末日から 10 年後とします。）

別紙７　対価の支払い及び物価変動率による調整

Ⅰ　サービス対価の支払い

町は、事業契約に定めるところにより、事業期間終了までの間、PFI 事業者に対し、PFI 事業のサービス対価を支払う。

1 サービス対価の構成

サービス対価は、町営住宅等整備業務の対価、入居者移転支援業務の対価、維持管理の対価及びその他の対価から構成される。

本事業の対価の構成一覧表

対価の区分	該当する業務等
町営住宅等整備業務	・事前調査（地質調査、測量調査） ・設計業務（基本設計・実施設計） ・許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続） ・地元説明等団地及び近隣対応の支援 ・新築住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事） ・工事監理 ・設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得 ・化学物質の室内濃度測定 ・新築住宅、付帯施設等の引渡し及び所有権の移転 ・住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託 ・補助金等関係書類の作成支援及び会計実地検査の支援業務 ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
入居者移転支援業務	・移転計画業務 ・仮移転支援業務 ・住替え移転支援業務 ・退去支援業務 ・本移転支援業務 ・補助金及び交付金関連申請関係書類等の作成支援業務 ・入居者会計実地検査の支援業務 ・入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

維持管理業務	・入居者の募集並びに入退去の手続に関する業務 ・入居者への指導及び連絡に関する業務 ・駐車場・倉庫の管理に関する業務 ・家賃等の収納に関する業務 ・新築住宅の維持修繕に関する業務 ・新築住宅の保守管理に関する業務 ・維持管理期間終了時の引き継ぎに関する業務

2 サービスの対価の支払方法

(1) 町営住宅等整備業務の対価

① 支払方法

ア 前払い及び中間前払い

(ｱ) PFI 事業者は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第２条第４項に規定する保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）と契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする同条第５項に規定する保証契約（以下「保証契約」という。）を締結し、その保証証書を町に寄託して、町営住宅等整備費の前払金の支払いを下表に規定する請求額の割合以内の金額内で町に請求することができる。

対象となる町営住宅等整備費	請求額の割合
設計業務費相当額	10 分の３以内
建設業務費相当額	10 分の４以内
工事監理業務費相当額	10 分の３以内

(ｲ) PFI 事業者は、ア(ｱ)の規定により建設業務費相当額について前払金の支払を受けた後、保証事業会社と中間前払金に関する保証契約を締結し、その保証証書を町に寄託して、中間前払に関する取扱要領 （平成 23 年大豊町要領第 1 号)を準用して請負代金額のうち建設業務費相当額の 10 分の２以内の中間前払金の支払を町に請求することができる。なお、PFI 事業者は、中間前払金の支払を請求しようとするときは、あらかじめ、町又は町の指定する者の中間前払金に係る認定を受けなければならない。この場合において、町又は町の指定する者は、PFI 事業者の請求があったときは、直ちに認定し、又は認定を行わないことを決定し、その結果を PFI 事業者に通知するものとする。

(ｳ) 町は、ア(ｱ)及び(ｲ)による請求があったときは、請求を受けた日から 15 日以内に前払金を支払うものとする。

(ｴ) PFI 事業者は、部分払を請求した後において、前払金の支払を請求することができない。

イ 保証契約の変更について

(ｱ) PFI 事業者は、ア(ｳ)の規定により受領済みの前払金に追加してさらに前払金の支払を請求する場合には、あらかじめ、保証契約を変更し、変更後の保証証書を町に寄託しな

ければならない。

(ｲ) PFI 事業者は、イ(ｱ)に定める場合のほか、町営住宅等整備費が減額された場合において、保証契約を変更したときは、変更後の保証証書を直ちに町に寄託しなければならない。

(ｳ) PFI 事業者は、イ(ｱ)又は(ｲ)の規定による保証証書の寄託に代えて、電磁的方法であって、当該保証契約の相手方たる保証事業会社が定め、町が認めた措置を講ずることができる。この場合において、PFI 事業者は、当該保証証書を寄託したものとみなす。

(ｴ) PFI 事業者は、前払金額の変更を伴わない工期の変更が行われた場合には、町に代わりその旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

ウ　部分払い

PFI 事業者は、新築住宅等の引渡し前に、住宅等整備費について、次項以下に定めるところにより部分払の請求を行うことができる。

(ｱ) 部分払いの額は、町営住宅等整備費のうち、請求する年度において完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分に相応する費用の 10 分の９以内の額（前金払い、部分払い後の残額は支払い留保分とする。）で、「Ⅱ　物価変動に伴うサービス対価の改定」記載の物価変動率で調整した額とする。

(ｲ) ウ(ｱ)の規定にかかわらず、町において特別の理由があると認められるときは、部分払について、大豊町財務規則（平成 14 年大豊町規則第 11 号）第 98 条の規定の範囲内で別段の定めをすることができる。

(ｳ) PFI 事業者は、住宅等整備費について部分払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る完了している業務、工事出来形部分の確認を町に請求しなければならない。

(ｴ) 町は、前項の場合において、当該請求を受けた日から 14 日以内に、PFI 事業者の立会いの上、前項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を PFI 事業者に通知しなければならない。この場合において、町は、必要があると認めるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して又は非破壊にて検査することができる。なお、町は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(ｵ) 前項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、PFI 事業者の負担とする。

(ｶ) PFI 事業者は、ウ(ｴ)の規定による確認があったときは、部分払を請求することができる。この場合においては、町は、当該請求を受けた日から 15 日以内に部分払金を支払うものとする。

(ｷ) 町営住宅等整備費の部分払いにあたり、物価変動率の調整等により、町の支払い額に変動が生じる可能性がある場合は、工事出来形部分の確認終了より４か月前までに町と事業者グループの間で支払い時期等について協議を行うものとする。

(ｸ) ウ(ｶ)の規定により部分払金の支払があった後、再度部分払の請求をする場合においては、その支払い額は、ウ(ｱ)の町営住宅等整備費から既に部分払の対象となった町営住宅等整備費を控除した額とする。

エ　特記事項

本契約締結時点において、以下のいずれかを選択すること（□にレ印）。なお、いずれも選択されていない場合は、中間前払を適用するものとみなす。

□　部分払を適用する。

この場合、別紙７　Ｉ　２（1）①「ア　前払い及び中間前払い」のうち(ｲ)は適用しない。

□　中間前払を適用する。

この場合、別紙７　Ｉ　２（1）①「ウ　部分払い」は適用しない。

(2)　入居者移転支援業務に係る対価

ア　支払方法

町は、PFI 事業者の実施する業務についてモニタリングを行い、要求水準が満たされていることを確認した上で、PFI 事業者に対し、入居者移転支援業務に係る対価を支払う。

なお、精算対象部分（引越しサービス費）については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

イ　支払時期

入居者移転支援業務の対価は、各年度末および各支援業務（仮移転支援業務、住替え移転支援業務、退去支援業務および本移転支援業務）完了時の出来高に応じて支払う。

町は、各支援業務が完了し、町が各支援業務における完了確認書を PFI 事業者に交付し、PFI 事業者から町の定める様式による請求書の提出を受けた日から 30 日以内に PFI 事業者へ支払うものとする。

(3)　維持管理業務に係る対価

(ｱ) 支払方法

町は、PFI 事業者の実施する業務についてモニタリングを行い、要求水準が満たされていることを確認した上で、PFI 事業者に対し、維持管理業務に係る対価を支払う。

なお、精算対象部分（緊急応急修繕の費用）については、実績に基づき支払額を決定するものとする。

(ｲ) 支払時期

町は、PFI 事業者に対し、維持管理業務に係る対価を、維持管理業務の開始日以降、毎年度四半期ごとの出来高に応じて支払う。初回の支払時期は、完工確認日を含む年度四半期の末日の翌月とし、第２回以降は初回の支払時期から四半期毎に応答する月とする。

PFI 事業者は、町からモニタリング結果の通知を受領した場合、町に対して速やかに当該年度の維持管理業務に係る請求書を提出する。

町は、請求を受けた日から 30 日以内に、PFI 事業者に対して、当該年度の維持管理業務に係る対価を支払う。

Ⅱ　物価変動に伴うサービス対価の改定

1　町営住宅等整備業務に係る対価の物価変動に関する基本的な考え方

(1)　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。

物価変動率　＝　α－1

α　＝　（基準期間の建築費指数の平均値）／（令和７年７月から令和７年９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」における町営住宅等整備費のうちの建設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、町と PFI 事業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

町又は PFI 事業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、町と PFI 事業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。

(2)　全体スライド条項

ア　以下の全ての条件を満たす場合、町又は PFI 事業者は、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　前記ア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　町又は PFI 事業者は、前記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

本条項適用後の残工事費 ＝ 本条項適用前の残工事費
×（１＋（物価変動率）－0.015）

②　物価変動率 ＜ －0.015 のとき

本条項適用後の残工事費 ＝ 本条項適用前の残工事費
×（１＋（物価変動率）＋0.015）

(3)　その他

特別な要因により、価格提案書提出時から出来高検査終了時及び本施設の所有権移転・引渡し時又は最終回支払い時までの間に、主要な工事材料費又は労務費が著しい変動を生じ、町営住宅等整備業務に係る対価が上記計算式に基づく物価変動率による調整だけでは不適当となったため、PFI 事業者が、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、町は当該協議に応じることができるものとする。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合には、町が変更額を定め、構成企業に通知する。

２　入居者移転支援業務に係る対価の物価変動に関する基本的な考え方

入居者移転支援業務に係る対価については、下記に基づき、毎年度１回（1 月上旬頃）、町及び PFI 事業者が入居者移転支援業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。

・入居者移転支援業務に係る対価のうち、実費部分（引越しサービス費）については、協議の対象外とし、実費に基づき支払を行うものとする。
・協議を行う物価変動率は、前年度の４月から３月までの「企業向けサービス価格指数（2020 年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、令和７年９月（募集の公告時）の指数と当該事業年度の前々年度の 10 月から前年度の３月までの指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合に対象となる対価について協議を行うものとする。
・２回目以降は、前回改定時の前々年度の 10 月から前年度の３月の指数の平均値と当該事業年度の前々年度の 10 月から前年度の３月の指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合に対象となる対価について協議を行うものとする。
・物価変動率の算定にあたって採用する指標は表１に示すとおりとする。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とする。
・採用する指標については、上記に関わらず、町と PFI 事業者が協議を行うことにより、表１以外の指標に変更することができるものとする。
・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする

初回改定時の計算方法

Pt＝P0×CSPIt/CSPI0

Pt：t 年度の本事業に係る対価のうち入居者移転支援業務に係る対価

P0：当初の本事業に係る対価のうち入居者移転支援業務に係る対価

CSPIt：t 年度の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

CSPI0：令和７年９月の使用する指数値

２回目以降の改定時の計算方法

Pt＝Pn×CSPIt/CSPIn

Pt：t 年度の本事業に係る対価のうち入居者移転支援業務に係る対価

Pn：改訂前の本事業に係る対価のうち入居者移転支援業務に係る対価

CSPIt：t 年度の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

CSPIn：前回改定時の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

表１　確認に用いる指標

業務の区分	使用する指標
入居者移転支援業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年基準)」－労働者派遣サービス（日本銀行調査統計局）

３　維持管理業務等に係る対価の物価変動に関する基本的な考え方

維持管理業務等に係る対価については、下記に基づき、毎年度１回（1 月上旬頃）、町及び PFI 事業者が維持管理業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。

・協議を行う物価変動率は、当該年度の前年度 4 月から３月までの「企業向けサービス価格指数（2020 年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、令和７年９月（募集の公告時）の指数と当該事業年度の前々年度の 10 月から前年度の３月までの指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合に対象となる対価について協議を行うものとする。
・２回目以降は、前回改定時の前々年度の 10 月から前年度の３月までの指数の平均値と当該事業年度の前々年度の 10 月から前年度の３月までの指数の平均値と比較して 3.0%以上の差が生じた場合に対象となる対価について協議を行うものとする。
・物価変動率の算定にあたって採用する指標は表１に示すとおりとする。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とする。
・採用する指標においては、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、町と PFI 事業者が協議を行うことにより、表 1 以外の指標に変更することができるものとする。
・物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

初回改定時の計算方法

Pt＝P0×CSPIt/CSPI0

Pt：t 年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務に係る対価

P0：当初の本事業に係る対価のうち維持管理業務に係る対価

CSPIt：t 年度の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

CSPI0：令和７年９月の使用する指数値

２回目以降の改定時の計算方法

Pt＝Pn×CSPIt/CSPIn

Pt：t 年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務に係る対価

Pn：改訂前の本事業に係る対価のうち維持管理業務に係る対価

CSPIt：t 年度の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

CSPIn：前回改定時の前々年度の 10 月から前年度の３月の使用する指数値の平均

表１　確認に用いる指標

業務の区分	使用する指標
維持管理業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数(2020 年基準)」－建物サービス（日本銀行調査統計局）

別紙８　PFI 事業者が基本計画完了時に町に対し提出する設計図書

〈全体整備計画〉
表紙
目次
基本方針説明書
配置計画説明書及び配置計画図
住戸計画説明書及び住戸計画図
計画諸元表
その他必要なもの

〈基本設計図書〉
表紙
目次
付近見取図
都市計画図
土地利用現況図
地区条件図
配置計画図
平面図
立面図
断面図
日影図
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
造成計画図
緑被計画図
仮設図
鳥瞰パース図
打合せ記録書
その他必要なもの

別紙９　PFI 事業者が実施設計完了時に町に対し提出する設計図書

〈建築主体工事（杭工事含む。）〉

表紙
図面リスト
特記仕様書
現況図（現況測量図）
附近見取図
面積表
仕上表
配置図
平面図
立面図
断面図
矩計図
階段詳細図
平面詳細図
展開図
各伏図
建具表
部分詳細図
外構平面図
植栽計画図
雨水排水計画図
外構詳細図（構造図含む）
仮設計画図
構造図（標準図、伏せ図、軸組図、各部断面図、各部詳細図、他）
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
構造計画書
構造計算書
確認申請書、確認済証
許可、認定、承認書
打合せ記録書
その他必要なもの

〈電気設備工事〉

表紙

図面リスト
特記仕様書
附近見取図
配置図
各種機器リスト
系統図
配線図
平面図
詳細図
照明器具リスト
姿図
分電盤リスト
積算書（拾い出し表、見積書含む）
積算内訳明細書
計算書
打合せ記録書
その他必要なもの

〈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
衛生器具リスト
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
打合せ記録書
その他必要なもの

別紙 10　付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、PFI 事業者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、PFI 事業者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：PFI 事業者又は構成企業等
② 被保険者：PFI 事業者、構成企業等、町を含む
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：PFI事業者又は構成企業等
② 被保険者：PFI事業者、構成企業等、町を含む
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) 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	町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。

(ｱ) 保険契約者　：事業者
(ｲ) 被保険者　：事業者及び町
(ｳ) 保険期間　：新棟の維持管理期間
(ｴ) 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
(ｵ) 免責金額　：５万円／１事故以下

※付記事項：

1) PFI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町に提示する。
2) PFI事業者は、町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) PFI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。

別紙 11　完成時の確認事項

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） 契約書・設計図書等に基づき、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、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		確認部位	確認項目
外部	屋根 屋上 外壁等	防水面、外壁、棟番号、町章	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
		屋根、庇	防水、押さえ金物、塗装、シーリング等の確認 工法及び仕上りの確認
		押え金物、丸環、ﾙｰﾌﾄﾞﾚｲﾝ、軒樋、竪樋等	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
		床面、壁面、天井	浮き、腰壁の仕上げ、水勾配、塗装、 排水溝の形状確認
		ﾉﾝｽﾘｯﾌﾟ、階数表示、 踏面、ｻｻﾗ	材質、寸法、形状、取付状況の確認 工法及び仕上りの確認
		郵便受、掲示板、ｻｲﾝ、入口庇、落下防止庇、建具、手摺、竣工銘板、PS扉等	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	ﾋﾟｯﾄ、点検口、機械室、電気室、ごみ置場、自転車置場、駐車場等	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	ﾄﾞｱ、建具、床面、壁面、天井、ベンチ、手摺等	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、押入れ、物入れ、ｽﾘｰﾌﾞ、床面、壁面、天井等	
	ＤＫ	建具、流し台･ｺﾝﾛ台、換気扇、ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ、吊り戸棚、水切り棚、ｽﾘｰﾌﾞ、床面、壁面、天井等	
	洗面所及び便所	洗面台、建具、洗濯機パン、点検口、手摺、ﾀｵﾙ掛け、ﾍﾟｰﾊﾟｰﾎﾙﾀﾞｰ、床面、壁面、天井等	
	浴室	建具、手摺、点検口、床面、壁面、天井等	
	ﾊﾞﾙｺﾆｰ	手摺、隔て板、ﾙｰﾌﾄﾞﾚｲﾝ、物干金物、ｱﾙﾐｻｯｼ、避難ﾊｯﾁ、ｽﾘｰﾌﾞ、ｲﾝｻｰﾄ、床面等	

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	団地案内板、掲示板、排水施設、手摺、ﾌｪﾝｽ、境界杭、屋外スロープ、敷石、溝ふた等	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、ﾌｪﾝｽ等	

	自転車置場	LED照明、ﾊﾞｰﾗｯｸ	
	ｺﾐｭﾆﾃｨ空間	排水施設、手摺、ﾌｪﾝｽ、遊具等	
	擁壁	擁壁の種類、排水施設	
	植栽	植木、樹木、支柱、芝生、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いものは町との協議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		確認項目
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

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いものは町との協議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	確認項目
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	浄化槽、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・防煙区画の貫通カ所の施工状況
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いものは町との協議により適宜決定する。

別紙 12　完工図書

1. 完成通知書
2. 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. 各戸検針表
9. 取り扱い説明書
10. 保守点検指導書
11. 緊急連絡先一覧表
12. 工事関係者一覧表
13. 主要仕上、機器一覧表
14. 保証書
15. 消防法第 17 条の３の２の規定による検査済証
16. 完工図書引渡書及び図書目録
17. 完工図書（竣工図書）
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 PFI 事業者との協議による。
※　提出時の体裁、部数等については、別途町の指示するところによる。