

## 別紙5 余剰地の範囲

(事業者提案を踏まえて、仮契約締結までに、確定測量図を元に、各種余剰地範囲について明示して作図する)

「余剰地（沿道利用ゾーン）」：青色線で囲まれた範囲

「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち売買対象部分：黄色線で囲まれた範囲

「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち借地対象部分：緑色線で囲まれた範囲

「余剰地（一般住宅ゾーン）」：橙色線で囲まれた範囲

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（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

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）

公園基本設計説明書及び設計図（北山公園）

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（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8 公営住宅等整備基準適合チェックリスト

別紙3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト(神戸市営住宅条例 第3条の2)

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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
		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	<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	
	住宅の基準	防火、遮音及び防犯のための措置が適切となっている。	8条1項	<input type="checkbox"/>	
		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。	8条2項	<input type="checkbox"/>	(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①c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①d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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(不適合理由・面積)
		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	<input type="checkbox"/>	
		居室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塗材を使用する場合にあっては、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3項	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(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	<input type="checkbox"/>	(面積 m <sup>2</sup> )
	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	<input type="checkbox"/>	(面積 m <sup>2</sup> )
	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
費用の縮減	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	<input type="checkbox"/>		
	設計の構造化、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	<input type="checkbox"/>		

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8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行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10 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。

### 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、ルーフトレイン、 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	内部仕上	材料の品質、規格の確認 工法及び仕上りの確認
	階段 EVホール等	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	
	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	
	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。

## 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、器具類の上上及び汚損
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
太陽光発電設備		設置位置及び取付状態（モジュール、パワーコンディショナー等）、動作確認、キズ・汚れ等の有無
昇降機設備工事		寸法、形状、取付状況、動作確認、キズ・汚れ等の有無、規格の確認

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 1 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及び一覧表
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 1 7 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 並びに PDF）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 1 8 条第 1 6 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 2 0 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12 物価変動率による調整

(物価変動に関する用語の定義)

第1条 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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{基準期間の建築費指数の平均値}}{\text{平成31年1月から平成31年3月までの3ヶ月期間の建築費指数の平均値}}$$

- 2 建築費指数とは、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。

(全体スライド条項)

第2条 物価変動率が**±1.0%**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、第1・2次工区と第3次工区の別にそれぞれの工区内において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。

①物価変動率**>0.01**のとき

$$\text{本条適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$$

②物価変動率**<-0.01**のとき

$$\text{本条適用後の建設工事費} = \text{入札時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$

- 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。

(インフレスライド条項)

第3条 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、相手方に対して残工事費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31年4月1日現在に神戸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。
  - 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公表された月の翌月末までに

しなければならない。

(全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等)

第4条 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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{(後の請求における基準期間の建築費指数の平均値)}}{\text{(先の請求における基準期間の建築費指数の平均値)}}$$

別紙13 余剰地（売買対象部分）の対価の補正方法

余剰地（売買対象部分）の対価は、余剰地（売買対象部分）の最低売却価格の決定時点で、下表に定める相続税路線価の変動に基づき、以下に定める数式により補正する。

一般住宅ゾーン	沿道利用ゾーン
市道北鈴蘭台56号線	主要地方道明石神戸宝塚線

※ $\alpha$ ：本事業契約時に公表されている最新の相続税路線価を100とした場合における余剰地（売買対象部分）の最低売却価格の決定時点で公表されている最新の相続税路線価から算出される数値

- ①  $\alpha > 101$  のとき  
 補正後の余剰地（売買対象部分）の対価（円）  
 = 入札時の余剰地（売買対象部分）の対価（円）  
 $\times (1 + (\alpha - 101) / 100)$
- ②  $\alpha < 99$  のとき  
 補正後の余剰地（売買対象部分）の対価（円）  
 = 入札時の余剰地（売買対象部分）の対価（円）  
 $\times (1 - (99 - \alpha) / 100)$

## 市営桜の宮住宅建替事業（2期） 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人●●●●（以下「乙」という。）は、市営桜の宮住宅建替事業（2期）の余剰地活用業務に関し、平成●●年●●月●●日、余剰地の一部である甲所有の別紙目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項に従って締結した（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

なお、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約書中に使用する用語の定義は、甲と代表企業である●、並びに構成企業である●、●及び乙との間で締結された平成31年●月●日付桜の宮住宅建替事業（2期）事業契約書に基づく契約（以下「本事業契約」という。）において定められた用語の定義による。

### （趣 旨）

第1条 甲は、本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

- 2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。
- 3 本契約については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定の適用がなく、民法第619条の規定の適用はないものとする。

### （目 的）

第2条 乙は、本件土地を、専ら●●●●●●●●等乙の事業の用に供する建物所有のため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

- 2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が書面による変更の申し出を行い、甲が全部又は一部の変更をやむを得ないと認めて書面により承諾した場合は、この限りではない。
- 3 本件土地上に乙が整備する建物（以下「本件建物」という。）の構造、規模等は、別紙目録2記載のとおりとする。

### （借地期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日までの●●年間とする。ただし、この存続期間が満了する1年前までに甲乙双方が誠意をもって協議し、合意した場合には新たな存続期間を定めて事業用定期借地権設定契約として再契約を締結することができるものとするが、その場合の借地権の存続期間は、先行契約に定める借地期間の開始日から30年を超えることはできない。

- 2 第1項ただし書きにより再契約を締結するときは公正証書により再契約を締結するものとし、公正証書による再契約が締結できないときは存続期間の満了により本契約は終了する。
- 3 前項の再契約の締結に要する費用のうち、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その他の費用は各自の負担とする。

### （本件土地の引渡し）

第4条 甲は、本契約締結後、乙が第8条第1項に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、乙の現地立会いのもとに、本件土地を現状有姿のまま甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡す。

- 2 本件土地の引渡し日は、平成●●年●●月●●日とする。
- 3 前2項に定める本件土地の引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込



み等本件土地の使用に必要な処置は、すべて乙の負担において行うものとする。

(賃料)

第5条 賃料は、1か月金●●●●●●●●円（1平方メートル当たり金●●円）とする。

- 2 甲は、前項の賃料につき、第2次工区における既存住宅等の解体・撤去工事が完了した時点で、本事業契約決定時及び第2次工区における既存住宅等の解体・撤去工事が完了した時点で公表されている各最新の主要地方道明石神戸宝塚線の相続税路線価を基準として1%を超える変動部分について1平方メートル当たりの金額を補正し、その補正後の1平方メートル当たりの金額に本件土地の面積を乗じることで総額を補正することができる。
- 3 本事業契約に基づく確定測量により明らかとなった本件土地の面積が提案書類に記載の本件土地の面積と異なる場合、本件土地の賃料の1平方メートル当たりの金額（但し、第2項による補正があったときは補正後の金額）に本件土地の確定測量により明らかとなった面積を乗じて得られる金額を本件土地の賃料とする。
- 4 賃料の起算日は、本件土地の引渡しの日とする。
- 5 本件土地の賃料は、原則として、本契約の締結日から起算して3年毎に改定するものとする。
- 6 改定後の賃料の算定は、別紙1に「補正後の本件土地の1平方メートル当たりの賃料額(円/㎡)」とあるのを「改定後の本件土地の1平方メートル当たりの賃料額(円/㎡)」と、同じく「入札時の本件土地の1平方メートル当たりの賃料額(円/㎡)」とあるのを「改定前の本件土地の1平方メートル当たりの賃料額(円/㎡)」と、それぞれ読み替えたうえ、別紙1に定める方法により、改定後の1平方メートル当たりの賃料額を算定し、同額に本件土地の面積を乗じることで賃料を改定する。なお、本件土地の面積については、第3項を適用する。
- 7 前項による改定に向けての算定によっても、改定前後の賃料の増減額が1000円未満であるときは、改定を行わない。
- 8 甲及び乙は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定を請求することができる。

(賃料の納付)

第6条 乙は、前条に定める賃料を、毎年次、次の表に定めるとおり、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

回数	賃料の算定期間及び納付金額	納付期限
第1回	4月1日から6月30日まで3か月分の賃料	3月31日
第2回	7月1日から9月30日まで3か月分の賃料	6月30日
第3回	10月1日から12月31日まで3か月分の賃料	9月30日
第4回	1月1日から3月31日まで3か月分の賃料	前年12月28日

- 2 甲は、前項の納付期限の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に納付期限を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。
- 3 当該月に係る借地期間が1か月未満の場合、賃料は日割り計算とする。この場合、1か月を30日として計算する。
- 4 上記納付期限が土曜日に当たるときは、その翌々日を、休日に当たるときは、その翌日を納付期限とする。

(遅延損害金)

第7条 乙は、賃料を前条に定める納付期限までに納付しなかったときは、その期限の翌日から納付の日までの日数に応じて、当該未納賃料額に対する年14.6パーセントの割合で計算した遅延損害金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

- 2 乙が前項に定める遅延損害金を納付しなければならない場合に、その納付した金額が未納賃料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、甲は遅延損害金から充当すること



第15条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、契約期間の終期を本件契約の存続期間の終期よりも前とする借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約によることとする。

2 乙が前項により本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸したときは、乙は甲に対し、直ちに、その旨報告するとともに第三者との間にて取り交わした契約書の写しを提出しなければならない。

(乙の協力義務)

第16条 乙は、甲が、本契約の履行に関し、必要な調査、説明又は資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

2 乙は、甲が本件土地の周辺住民その他の周辺土地利用者による電力、電信若しくは電話利用又は用排水等のため、本件土地の一部を利用することが本件土地及び周辺土地の地形あるいは構造上の理由等から最も合理的であると認め、乙にその要請を行ったときは、これに協力し、誠意をもって当該関係者との協議に応じなければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本件借地権を譲渡し、若しくは本件土地を転貸し、又は本件土地上に存する建物を譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(違約金)

第18条 乙は、第2条、第10条から第13条まで、第15条及び第17条の各規定に違反したとき、又は第29条第1項の規定に該当したときは、甲の請求により、違約金として賃料の24か月分に相当する額を、甲の指定する期日までに甲の指定する金融機関に納付して支払う。

2 前項の違約金は違約罰であって、第31条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第1項の規定は、第24条に規定する甲の解除権の行使を妨げないものとする。

(保全義務)

第19条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。

3 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

(瑕疵担保責任)

第20条 乙は、本契約締結後、本件土地の数量不足その他本件土地に隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対し、保証金、違約金、既往の賃料の減免及び損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除、並びに業務水準の変更の請求をすることができない。

(実地調査等)

第21条 甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、本件土地の使用状況について質問し、参考となるべき資料の提出その他の報告を求めることができるほか、実地調査をすることができる。この場合、乙は、調査又は報告等を拒み、妨げたりしてはならない。

(通知義務)

第22条 乙は、本件土地の現状に変更があるときは、甲に対し、直ちにその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第23条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 本店又は主たる事務所の所在地の変更
- (2) 商号又は代表者の変更
- (3) 定款の変更

(契約の解除)

第24条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。

- (1) 賃料の納付が、第6条に規定する納付期限より3か月以上遅延したとき。
- (2) 第8条に規定する保証金が、甲の発行する納入通知書に定める納付期限までに納付されないとき。
- (3) 第2条、第10条から第13条まで、第15条又は第17条の規定にそれぞれ違反したとき。
- (4) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。
- (5) 乙が仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は乙につき破産、民事再生、会社更生、特別清算、その他の倒産法制上の手続開始の申立てがあったとき。
- (6) 乙が合併によらないで解散等したとき。
- (7) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。
- (8) 第29条第1項各号の規定に該当するとき。
- (9) 第29条第3項又は第4項に違反したとき。
- (10) 第29条第5項の甲の求めに応じなかったとき。
- (11) その他本契約の条項に違反したとき。

(中途解約)

第25条 乙は、第3条第1項の期間中であっても、本件借地権の存続期間が10年を経過したときは、本契約の全部を終了させようとする日の1年前までに甲に対し、書面による申し入れを行い、次項の違約金を本契約全部を解約終了する日の6か月前までに支払うことにより、本契約の全部を解約することができる。ただし、本契約の一部の解約は認められない。

- 2 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、甲に対し、本契約の全部を終了させようとする日の1年前の日の属する月の本契約に基づく月額賃料の12か月分相当額を中途解約違約金として支払わなければならない。

(契約の終了)

第26条 天災地変その他不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失若しくは毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約は当然に終了する。この場合、甲と乙は相互に損害賠償の責任を負わないものとする。

(本件土地の返還及び原状回復義務)

第27条 本契約が借地期間の満了若しくは解除又はその他の事由により終了したときは、乙は、賃料その他の債務を清算し、かつ、甲の指定する期限までに、乙の費用をもって乙が設置した建物その他の工作物を撤去清掃し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた本件土地の毀損等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復した上、更地で甲に返還しなければならない。乙は甲に対し、乙が権限により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復することが適当でないとき、乙は、第6項及び第7項に従い

該当部分を現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、本件土地の返還前には、借地面積に係わらず、土壤汚染対策法（平成14年5月29日法律第53号）で規定された土壤汚染状況調査を実施し、その結果、土壤の汚染状態が指定基準を超過した場合には必要な措置を講じるものとする。
- 3 甲は、乙が前2項の義務を履行しないときは、第8条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。
- 4 乙は、本契約が借地期間の満了により終了する場合には、甲に対し、その期間満了の1年前までに、引き続き再契約を締結するか否か、及び再契約を締結しないときは、建物の取壊し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。
- 5 乙は、本契約の終了後、再契約を締結することなく引き続き本件土地を占有するときは、甲に対し、1か月当たり本契約終了時の賃料の3倍に相当する損害金を支払う。
- 6 第1項ただし書きの規定により甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないとして認め、甲が乙に対し、乙が権限により本件土地に付属させた物の全部又は一部の譲渡を請求したときは、乙は、甲に対し、甲が譲渡を請求した物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲又は甲が指定する者が事業を継続するときは、事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、乙が権限により本件土地に付属させた物の残存時価から当該物の撤去に要する費用を控除した金額を基準として甲乙協議して定める。
- 7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本契約終了日から2か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が定め、甲が乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。

（有益費等の償還請求権の放棄）

第28条 乙は、借地期間の満了、本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等の償還を一切請求できないものとする。

（暴力団等に対する除外措置）

第29条 甲は、乙が次の各号のいずれにも該当しないことを確認するため、兵庫県警察本部長に対して照会を行うことができる。乙は、市の求めに応じて、照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。

- (1) 乙について、暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (2) 乙について、暴力団員を、役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人として使用し、又は代理人として選任していること。
- (3) 乙又はその役員等が、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。
- (4) 乙又はその役員等が、暴力団等に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
- (5) 乙又はその役員等が、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他当該事業者を利用していること。
- (6) 乙又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

- 2 市は、前項の規定による照会により前項各号の一に該当する旨の回答または通知（以下、本条において「回答等」という。）を受けた場合、神戸市契約事務等から暴力団等を排除するため、市は、その回答等の内容について、外郭団体等を含む市の関係部局と情報を共有することができる。
- 3 乙は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を市に報告しなければならない。
- 4 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、本項において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を市に報告し、及び兵庫県警本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。本事業に係る業

務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。

- 5 市は、乙が、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう求めることができ、乙が当該第三者との間で契約を締結しているときは、乙に対し、その契約を解除するよう求めることができる。

(再契約の協議)

第30条 甲と乙は、借地期間の満了前に、本件土地に係る売買契約その他の契約（以下「再契約」という。）の締結について協議することができる。

- 2 再契約が売買契約である場合で、甲と乙が借地期間の満了前に本契約を終了させる旨の合意をしたとき又は借地期間の満了後引き続いて再契約を締結するときは、甲は、本件土地を現状有姿のまま乙に売り渡す。

- 3 前項の場合、乙は、甲に対し、甲が指定する方法により本件土地に係る売買代金を支払うものとする。なお、その代金額は、売買契約時の更地分譲価格によるものとする。

(損害の賠償)

第31条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(登記)

第32条 乙は、本契約に基づく本件借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

(協議事項)

第33条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の規定の解釈に疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決する。

(裁判管轄)

第34条 甲及び乙は、本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、神戸地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

(執行認諾)

第35条 甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨認諾した。

平成●●年●●月●●日

甲 神戸市中央区加納町6丁目5番1号  
神戸市  
代表者 神戸市長 久元喜造

乙

別紙目録1（土地の表示）

所 在	神戸市北区甲栄台●丁目●番● （別紙図面の朱線で囲む区域）
地 目	宅地
地 積	●●●●●平方メートル

別紙目録2（建物の表示）

構 造	●●造●階建（予定）
規 模	延床面積●●●●●平方メートル
使用目的	●●●●

## 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。

なお、市が負担する費用のうち、事業契約書第58条第1項各号に定める業務費に相当する費用は当該業務費を増額して支払う。



## 別紙 16 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、移転支援費の額に市が事業者を支払う移転支援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、移転支援費の額に市が事業者を支払う移転支援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。

なお、市が負担する費用は、事業契約書第58条第1項各号に該当する業務費とは別に損害金として支払う。