

別紙1 用語の定義

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又は管理する●をいう。
- (2) 「移転支援代表者」とは、移転支援企業のうち、移転支援企業を代表する●をいう。
- (3) 「応募者」とは、本事業に応募する事業者グループをいう。
- (4) 「解体撤去設計業務計画書」とは、工程表を含み既存住宅の解体撤去の作業に着手する前に、市に提出し市の確認を受ける計画書をいう。
- (5) 「仮移転」とは、仮移転者が仮住居に移転する事をいう。
- (6) 「仮移転者」とは、既存住宅の入居者で、既存住宅等の解体撤去の前に住居の一時的な移転の対象となる入居者をいう。
- (7) 「仮住居」とは、仮移転者が既存住宅等の解体撤去の前に移転して一時的に居住する住宅をいう。
- (8) 「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借した一時的な駐車場をいう。
- (9) 「既存住宅」とは、既存の市営住宅（簡易耐火造平屋 96 戸（25 棟）／簡易耐火造 2 階 16 戸（2 棟））をいう。
- (10) 「既存住宅等」とは、既存の市営住宅及び関連施設（道路・通路、集会所、専用水道等）、工作物（フェンス、遊具等）をいうが、水路は含まない。
- (11) 「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で令和 7 年●月●日に締結された、基本協定書をいう。
- (12) 「基本計画」とは、事業対象地のゾーニング・動線計画や全体工程等を定めた計画をいう。
- (13) 「基本計画業務計画書」とは、「基本計画」策定前に市に提出し、市の確認を受ける計画をいう。
- (14) 「業務計画書」とは、調査業務計画書、基本計画業務計画書、解体撤去設計業務計画書、工事業務計画書、入居者移転支援業務計画書を総称したものをいう。
- (15) 「警察」とは、福岡県警察本部長又は福岡県警察における警察署の署長をいう。
- (16) 「契約不適合」とは、第 59 条に定義する意味を有する。
- (17) 「建築工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務（建築）を担当又は管理する●をいう。
- (18) 「建築工事監理業務」とは、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の工事監理業務並びにこれに関連する一切の業務をいう。
- (19) 「建設等業務」とは、本事業に係る事前調査、基本計画策定業務、既存住宅等の解体・撤去、市営住宅整備業務、広場整備業務、シェアスペース整備業務、道路改良業務、分譲宅地整備業務をいう。
- (20) 「建設等業務費」とは、建設等業務に要する費用をいう。
- (21) 「建築企業」とは、構成企業のうち、建築工事を担当又は管理する●をいう。
- (22) 「建築工事監理代表者」とは、建築工事監理企業のうち、建築工事監理企業のうちを代表

する●をいう。

- (23) 「建築代表者」とは、建築企業のうち、建築企業を代表する●をいう。
- (24) 「工事業務計画書」とは、実施体制、工事工程等の内容を含んだ各建設等業務に係る計画書をいう。
- (25) 「構成企業」とは、本事業の参画のために応募者を構成する各企業をいう。
- (26) 「事業者選定基準」とは、市が令和6年6月3日に公表した「うきは市営西隈上団地等整備事業 事業者選定基準」をいう。
- (27) 「事業用地」とは、本事業を実施する用地を総称していう。
- (28) 「実施方針」とは、市が令和6年4月15日に公表した「うきは市営西隈上団地等整備事業に係る実施方針」をいう。
- (29) 「実施方針等」とは、実施方針、要求水準書（案）、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
- (30) 「実施方針等に関する質問への回答」とは、実施方針等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。
- (31) 「所有権移転・引渡し日」とは、別紙2の事業スケジュール記載の「建替住宅等の引渡し」に係る期間の末日をいう。
- (32) 「審査委員会」とは、うきは市営西隈上団地等整備事業者選定審査委員会をいう。
- (33) 「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務を担当又は管理する●をいう。
- (34) 「設計業務」とは、既存住宅等の解体撤去及び建替住宅等の設計業務並びにこれに関連する一切の業務をいう。
- (35) 「設計業務計画書」とは、設計着手前に市に提出し、市の確認を受ける計画をいう。
- (36) 「設計工程表」とは、本事業に係る設計業務の着手前に提出して市の承諾を得た設計に関する工程表をいう。
- (37) 「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を代表する●をいう。
- (38) 「代表企業」とは、構成企業のうち、構成企業を代表する●をいう。
- (39) 「建替住宅」とは、新たな西隈上団地（付帯施設を含む）をいう。
- (40) 「建替住宅等」とは、建設等業務で整備する建替住宅、広場、シェアスペース、道路、分譲宅地及び付帯施設をいう。
- (41) 「調査業務計画書」とは、事前調査の着手前に作成し、市の確認を受ける計画をいう。
- (42) 「調査等」とは、測量調査、地質調査、電波障害予測調査、石綿事前調査等の本事業に必要な調査をいう。
- (43) 「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。
- (44) 「土木企業」とは、構成企業のうち、土木工事を担当又は管理する●をいう。
- (45) 「土木代表者」とは、土木企業のうち、土木企業を代表する●をいう。
- ~~(46) 「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、既存市営住宅入居者移転支援業務を行う●をいう。~~
- (46) 「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。

- (47) 「入居者移転支援業務計画書」とは、入居者移転支援業務着手前に作成し、市の確認を受ける計画をいう。
- (48) 「入居者移転支援業務費」とは、入居者移転支援費のうち、入居者移転支援業務実施に係る費用をいう。
- (49) 「入居者移転支援実費」とは、入居者移転支援費のうち、入居者移転支援業務費以外の費用で、構成企業が入居者移転支援業務を遂行する過程で、市に代わり、要求水準に基づき、一時負担することを要する費用をいう。
- (50) 「入居者移転支援費」とは、入居者移転支援業務に要するすべての費用をいい、入居者移転支援業務費と、入居者移転支援実費からなる。
- (51) 「不可抗力」とは、市及び選定事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病又は戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるものをいう。
- (52) 「付属施設」とは、施設に付属して整備される施設(給水設備・ゴミ置場・消火栓・調整池等)のことをいう。
- (53) 「不当介入」とは、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求をいう。
- (54) 「募集要項等に関する質問への回答」とは、募集要項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。
- (55) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (56) 「暴力団」とは、うきは市暴力団排除条例(平成22年うきは市条例第2号)第2条第1号に規定する暴力団をいう。
- (57) 「暴力団等」とは、暴力団、うきは市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は暴力団、うきは市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員と密接な関係を有する者をいう。
- (58) 「募集要項等」とは、募集要項、要求水準書<建設等業務><入居者移転支援業務>、事業者選定基準、様式集、モニタリング方法説明書、基本協定書(案)、事業契約書(案)をいう。
- (59) 「本移転」とは、新たな西隈上団地への移転をいう。
- (60) 「本移転者」とは、本移転の対象者をいう。
- (61) 「本件工事とは」、市営住宅整備業務として実施される既存住宅等の解体・撤去工事及び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。
- (62) 「モニタリング方法説明書」とは、市が令和6年6月3日に公表した「うきは市営西隈上団地等整備事業 モニタリング方法説明書」をいう。
- (63) 「要求水準書<建設等業務>」とは、市が令和6年6月3日に公表した「うきは市営西隈上団地等整備事業 要求水準書 <建設等業務>」をいう。
- (64) 「要求水準等」とは、要求水準書<建設等業務>、要求水準書<入居者移転支援業務>、事業者選定基準、モニタリング方法説明書をいう。本事業契約、基本協定書、募集要項等、

募集要項等に関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75条（解釈等）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。

- (65) 「要求水準書〈入居者移転支援業務〉」とは、市が令和6年6月3日に公表した「うきは市営西隈上団地等整備事業 要求水準書 〈入居者移転支援業務〉」をいう。

別紙2 事業スケジュール

工区	業務開始日	業務完了日
各種調査	令和●年●月●日	令和●年●月●日
解体撤去に係る設計、基本設計、 実施設計 各種申請等の行政手続	令和●年●月●日	令和●年●月●日
第1工区	令和●年●月●日	令和●年●月●日
入居者移転支援業務（仮移転）	令和●年●月●日	令和●年●月●日
建替整備事業	令和●年●月●日	令和●年●月●日
建替住宅等の引渡し	令和●年●月●日	令和●年●月●日
入居者移転支援業務（本移転）	令和●年●月●日	令和●年●月●日
第●工区	令和●年●月●日	令和●年●月●日
入居者移転支援業務（仮移転）	令和●年●月●日	令和●年●月●日
建替整備事業	令和●年●月●日	令和●年●月●日
建替住宅等の引渡し	令和●年●月●日	令和●年●月●日
入居者移転支援業務（本移転）	令和●年●月●日	令和●年●月●日

※本事業における事業スケジュールは、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、本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、以降の事業スケジュールについて、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 <建設等業務>

①事前調査

選定事業者は、基本計画の検討に先立ち、必要な調査を行う。

②基本計画策定業務

本事業応募時の提案書に基づき、建物、通路、道路ほか施設の配置計画、全体工程計画、業務の実施体制等を記載した基本計画を策定する。

③既存住宅等の解体・撤去

選定事業者は、既存住宅等の解体・撤去を行う。

④市営住宅整備業務

新たな西隈上団地（以下「建替住宅」という。）の建替整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。なお、建替手順については選定事業者の提案による。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑤広場整備業務

広場整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・工事業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑥シェアスペース整備業務

シェアスペースの整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑦道路改良業務

道路改良を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・工事業務
- ・その他の業務

⑧分譲宅地整備業務

選定事業者は、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地については、更地化までを PFI 事業で行うこととする。その後、別契約にて市から土地を取得し、自己の責任及び費用において宅地分譲地の造成、販売を行うものとする。

2 <入居者移転支援業務>

① 移転支援業務の計画

- ・入居者移転支援業務計画書の作成及び提出

② 仮移転支援業務

- ア. 仮移転説明会の実施
- イ. 移転先の調整
- ウ. 移転料の算定・支払い
- エ. 入退去手続の支援
- オ. 仮移転支援窓口の設置

③ 本移転支援業務

- ア. 本移転説明会の実施
- イ. 移転先の調整
- ウ. 移転料の算定・支払い
- エ. 入退去手続の支援
- オ. 本移転支援窓口の設置

④ その他の業務

ア. セルフモニタリング・業務報告

- 選定事業者はセルフモニタリングを実施し、その結果を市に報告すること。
- 各業務の完了ごとに、業務報告をすること。

イ. 交付金等申請関係書類等作成支援業務

- 市が実施する交付金等申請関係書類の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等々の指定色別塗り図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。

別紙4 事業用地

1 敷地条件・既存住宅入居状況

事業予定地	うきは市浮羽町朝田 261 番地 外
敷地面積※	約 21,370 m ² ※図上計測 座標系：JGD2011 / Japan Plane Rectangular CS II 投影法：Transverse Mercator (横メルカトル図法)
地域地区等	準都市計画区域・用途地域なし・日影規制なし
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%
土地の所有	市有地
道路幅員	市道千足・中鶴線 約 10m / 市道千足新町中線 約 4~6m
斜線制限	道路斜線：適用距離 20m・勾配 1.5 / 隣地斜線：立ち上がり 20m・勾配 2.5
災害想定	洪水浸水想定区域 浸水深 0.5~3.0m
既存住宅	簡易耐火造平屋 96 戸 (25 棟) / 簡易耐火造 2 階 16 戸 (2 棟)

別紙5 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6 物価変動率による調整

1 対象となる価格

建築等業務費（ただし、対象は、各年度末及び本施設の所有権移転・引渡し時の出来形とし、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建築等業務費を見直す。

[各年度末]

（出来形検査終了時の1ヶ月前の日が属する月内に数値の確定している直近12ヶ月の

$$\alpha = \frac{\text{建設工事費デフレーター} * 2 \text{の平均値}}{(\text{令和} \bullet \text{年} \bullet \text{月から令和} \bullet \text{年} \bullet \text{月の建設工事費デフレーターの平均値}) [3 \text{ヶ月間}]}$$

[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ヶ月の建設工事費

$$\alpha = \frac{\text{デフレーター} * 2 \text{の平均値}}{(\text{令和} \bullet \text{年} \bullet \text{月から令和} \bullet \text{年} \bullet \text{月の建設工事費デフレーターの平均値}) [3 \text{ヶ月間}]}$$

β：各年4月から当該引渡し月までの月数

* 1：物価変動率 = α - 1

* 2：建設工事デフレーター：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・非木造）」

2 計算式

[各年度末]

物価変動率 > 0.015 のとき

支払い金額 = {(出来形部分に係る費用) × (1 + (物価変動率) - 0.015)} × 0.9

物価変動率 < -0.015 のとき

支払い金額 = {(出来形部分に係る費用) × (1 + (物価変動率) + 0.015)} × 0.9

[本施設の所有権移転・引渡し時]

物価変動率 > 0.015 のとき

支払い金額 = (完了業務に係る費用(部分払をした費用を除く)) × (1 + (物価変動率) - 0.015)

物価変動率 < -0.015 のとき

支払い金額 = (完了業務に係る費用(部分払をした費用を除く)) × (1 + (物価変動率) + 0.015)

3 その他

特別な要因により、提案書提出時点から出来形検査終了時及び本施設の所有権移転・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、建築等業務費が不相当となったため、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。

別紙7 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。

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、建設等業務費に当該消費税額（市が構成企業に支払う建設等業務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 8 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、建設等業務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、入居者移転支援業務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、入居者移転支援業務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、建設等業務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、建設等業務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、入居者移転支援業務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、入居者移転支援業務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。

以上