

○ 別紙リスト

- 別紙1 事業日程
- 別紙2 本件事業地
 - 1 四條畷南中学校及び新小学校
 - 2 四條畷中学校
 - 3 四條畷西中学校
 - 4 忍ヶ丘小学校
 - 5 くすのき小学校
- 別紙3 設備及び什器備品
- 別紙4 事業者が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書
- 別紙5 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書
- 別紙6 各施設の予定耐用年数
- 別紙7 本件工事に関する提出書類
 - 1 着工時
 - 2 工事期間中
- 別紙8 所有権移転・引渡し手続きに際しての提出書類
- 別紙9 竣工図
- 別紙10 付保険の内容
 - 1 施設整備業務に関する保険
 - 2 維持管理業務に関する保険
- 別紙11 所有権移転・引渡し手続き
- 別紙12 維持管理体制に関する資料
- 別紙13 維持管理業務仕様書の概要
- 別紙14 建築物保守管理業務の内容
- 別紙15 建築設備保守管理業務の内容
- 別紙16 環境衛生管理業務の内容
- 別紙17 保安警備業務の内容
- 別紙18 月次業務報告書
- 別紙19 四半期業務報告書
- 別紙20 本件事業にかかる対価、変更算定方法及び支払スケジュール
- 別紙21 維持管理費用の減額
- 別紙22 法令変更による増加費用及び損害の負担
- 別紙23 債権譲渡の許可要項 (※JVの場合で必要な場合のみ)
- 別紙24 年間事業計画書
- 別紙25 年間業務報告書

別紙 1 日程表

提案に基づき、実施設計完了時までに特定する。

別紙2 本件事業地

仮契約締結時までに特定する。

別紙3 設備及び什器備品

1 設備

2 什器備品

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙4 事業者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

設計の基本方針

設計と条件の表示

関係法令等の整理

機能配置計画

空間構成計画

動線計画

防災計画

敷地配置計画

平面計画

断面計画

立面計画

色彩計画

構造計画

設備計画

内外環境計画

耐震計画

外構計画

建築概要

構造概要

設備概要

仕様概要、仕上表

面積表

配置図

外構図

平面図

断面図

立面図

主要部矩計図

構造計画図

設備計画図

工事費概算書

国庫補助金概算要求関係書類

工程計画表

各種技術資料

鳥瞰図

※ 改修工事等については、上記をもとに協議により定める。

別紙5 事業者が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書

(1) 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（設計企業の仕様書によるもの）

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

外構図

構造図

面積表

積算書「（拾い出し表、見積書含む）建設企業の様式によるもの」

国庫補助金交付申請用積算書

積算内訳明細書（建設企業の算出様式によるもの）

構造計算書

数量計算書

計画通知書

認可、認定、承認書

打合せ記録書

工事履歴配置図

(2) 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（設計企業の仕様書によるもの）

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) 建設企業の様式によるもの」

国庫補助金交付申請用積算書

積算内訳明細書 (建設企業の算出様式によるもの)

計算書

打合せ記録書

(3) 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 (設計企業の仕様書によるもの)

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) 建設企業の様式によるもの」

国庫補助金交付申請用積算書

積算内訳明細書 (建設企業の算出様式によるもの)

計算書

打合せ記録書

※ 改修工事等については、上記をもとに協議により定める。

別紙 6 各施設の予定耐用年数

別紙7 本件工事に関する提出図書

着工時の提出図書

1. 施工計画書
2. 全体工程表
3. 現場代理人・各種技術者届
4. 建設業務実施体制表
5. 工事監理業務計画書
6. 設計意図説明書
7. その他必要図書

工事期間中の提出図書

1. 各種承認願い
2. 材料見本・色見本
3. 定期報告書（月報、出来高、工程、打合せ記録等）
4. 検査報告書
5. 工事監理報告書
6. その他必要図書

別紙8 所有権移転・引渡し手続に際しての提出書類

1. 完成通知書
2. 竣工引渡書（完成用）
3. 鍵及び工具等引渡書
4. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
5. 検査試験成績書
6. 保守点検指導書
7. 保証書
8. 消防法第17条の規定による検査済証
9. 完成図（竣工図）
10. 工事完成写真及び工事記録写真
11. 確認通知書
12. 建築基準法第7条第5項の規定による検査済証
13. 建築基準法第12条第5項の規定による届出書の副本
14. 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書

別紙9 竣工図

(1) 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
矩形図
各詳細図
展開図
外構図
構造図
面積表

(2) 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

(3) 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

※ 改修工事等については、上記をもとに協議により定める。

別紙 10 付保険の内容

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 1 1 所有権移転・引渡の手續き

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 1 2 維持管理体制に関する資料

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 1 3 維持管理業務仕様書の概要

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 1 4 建築物保守管理業務の内容

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 1 5 建築設備保守管理業務の内容

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 16 環境衛生管理業務の内容

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 17 保安警備業務の内容

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 18 月次業務報告書

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 19 四半期業務報告書

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 20 本件事業に係る対価、変更算定方法及び支払スケジュール

1 本件事業に係る対価の構成

市が事業者に対して支払う本件事業に係る対価は、施設整備業務の対価及び維持管理業務の対価から構成される。

本件事業に係る対価の構成一覧表

区分	項目	該当する業務等
学校施設の整備に係る対価	学校施設整備費用相当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計に関する業務 ・ 建設に関する業務 ・ 工事監理に関する業務 ・ 関連整備業務 ・ その他の業務
	割賦手数料相当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費用の割賦支払により生ずる金利
学校施設の維持管理業務に係る対価		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理業務 ・ 建築設備保守管理業務 ・ 環境衛生管理業務 ・ 保安警備業務 ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

2 施設整備費用

(1) 算定方法

ア 施設整備費用相当

(ア) 各年度支払分

原則として、下表のとおりとする。

年度	支払予定額
平成 28 年度	1,303,000,000 円
平成 29 年度	1,116,000,000 円
平成 30 年度	919,000,000 円
平成 31 年度	1,393,000,000 円

(イ) 割賦支払分

施設整備業務の対価の残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年 1 回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、その金額は、当該残額及び割賦手数料の合計金額を本件契約に定める回数による元利均等の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。）とする。

イ 割賦手数料相当

割賦手数料は、元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と事業者の提案するスプレッド●%の合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(ア) 基準金利

提案時の基準金利は、平成 27 年 12 月 1 日の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年物 (円-円) 金利スワップレート●%とする。また、提案時の金利と、本件施設等の引渡日の 2 営業日前の基準金利に差が生じた場合には、この差に応じて割賦手数料を改定する。なお、「営業日」とは、日本国の法令等により銀行が休日とされる日以外の日をいう。

(イ) スプレッド

事業者が入札時に提出した提案書に記載した率とする。

(2) 対価金額

ア 施設整備業務の対価 金●●●円

イ 割賦手数料相当

基準金利●%+提案スプレッド●%により算定した金額

(3) 本件事業に係る対価の支払方法

ア 一括支払分

- ・ 毎年度、事業者は市に対して適法な請求書を提出する。
- ・ 市は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

イ 割賦支払分

- ・ 市は、平成 32 年度から 20 年間にわたり割賦支払いを行う。
- ・ 事業者は、毎年 3 月末日から 5 日の間に、市に対して適法な請求書を持参にて提出する。
- ・ 市は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

(4) 本件事業に係る対価の改定

1) 金利の見直し

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。

ア 改定時期

本件施設等の最終引渡日の 5 年後、10 年後、15 年後の応答日において、基準金利の見直しを行うものとし、以降の割賦支払分の割賦手数料相当額について変更するものとする。

イ 改定後の基準金利

本件施設等の最終引渡日の 5 年後、10 年後、15 年後の応答日の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に表示される TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年物 (円-円) 金利スワップレートとする。

2) 学校施設整備費の見直し

ア 対象となる対価

学校施設整備費（いずれも消費税相当額を除く）

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。ただし、前記の変動率が1.5%以内の場合は、学校施設整備費の見直しを行わない。

なお、提案時の学校施設整備費に対する物価変動率の調整については、完成確認検査終了時に、引き渡しを行うそれぞれの施設に対して行うこととする。

*1：物価変動率＝ $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{（完成確認検査終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値）}}{\text{（平成27年10月から平成27年12月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$$

*2：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（非木造・非住宅）」とする。

イ 計算式

物価変動率 > 0.015 のとき

完成確認検査終了時の整備費等＝（提案時の学校施設整備費のうち当該部分） \times （1 +（物価変動率） $- 0.015$ ）

物価変動率 < -0.015 のとき

完成確認検査終了時の整備費等＝（提案時の学校施設整備費のうち当該部分） \times （1 +（物価変動率） $+ 0.015$ ）

ウ その他

学校施設整備費については、特別な要因により工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格や労務費に著しい変動を生じ、学校施設整備費が不適當となったときは、上記ア、イの他、改定の申し入れをして協議することとする。

3. 維持管理費用

(1) 算定方法

上記の「本件事業に係る対価の構成一覧表」において維持管理業務の対価に相当する費用とする。

(2) 対価金額

- ア 建築物保守管理業務の対価 金●●円(年額)
初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。
- イ 建築設備保守管理業務の対価 金●●円(年額)
初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。
- ウ 環境衛生管理業務の対価 金●●円(年額)
初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。
- エ 保安警備業務の対価 金●●円(年額)
初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

(3) 本件事業に係る対価の支払方法

ア 支払手続き

- ・ 市は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。
- ・ 事業者は、市に対して、翌月 5 日まで（四半期業務報告書については毎年 7 月 10 日、10 月 10 日、1 月 10 日及び翌事業年度 4 月 10 日まで、年間業務年報については翌事業年度 4 月 15 日まで）に業務報告書（別紙 19 に規定する。以下同じ。）を提出する。
- ・ 市は、四半期業務報告書提出日から 10 日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額を事業者に通知する。
- ・ 事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに市に対して請求書を提出する。
- ・ 市は、請求書を受領した日から 30 日以内に支払う。

イ 減額措置

維持管理業務の対価については、業績の監視・監査の結果に応じ、別紙 21 に規定するところにより、本件事業に係る対価の支払額を減額する。

(4) 本件事業に係る対価の改定

ア 改定の方法

イの条件に該当する場合に維持管理業務の対価の改定を行い、翌事業年度以降の維持管理業務の対価の支払に反映させ、翌事業年度の 4 月に事業者が市に対して提出する請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の維持管理業務の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

イ 改定の条件

毎年の 10 月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて 3 ポイント以上変動した場合に維持管理業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、平成 27 年 10 月次の指数に対して毎年の指数が 3 ポイント以上変動した場合に改定を行う。

ウ 計算方法

(ア) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

P_t : t 年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

P_0 : 当初の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPI_t : t 年度 10 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI_0 : 平成 27 年 10 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

(イ) 2 回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

P_t : t 年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

P_n : 改訂前の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

CSPI_t : t 年度 10 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPI_n : 前回改定時 10 月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

別紙 2 1 維持管理費用の減額

1. 本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合

本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合とは、以下に示す①又は②の状態と同等の事態をいう。

- ① 施設利用者が業務・学校生活等を行う上で明らかに重大な支障がある場合
- ② 施設利用者が業務・学校生活等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

維持管理状況が上記①又は②の状態となる基準は以下のとおりとする。

① 施設利用者が業務・学校生活等を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
維持管理業務共通	維持管理業務の故意による放棄 故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等） 定期点検の未実施 必要な修繕等の未実施 維持管理業務の不備による人身事故の発生等

② 施設利用者が業務・学校生活等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

業 務	明らかに利便性を欠く事態
維持管理業務共通	維持管理業務の懈怠 必要な保守等の未実施 業務報告の不備 施設利用者の苦情に対する対応の不備等

2. 本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たしていない場合の措置

市は、本件契約第 56 条第 1 項に定める維持管理業務の実施状況の市による監視・監査（以下「監視・監査」という）の結果、本件施設の維持管理状況が維持管理サービス水準を満たさないと客観的に判断した場合、以下の対応をとる。

(1) 是正措置の勧告

市は事業者に対し、是正期間を指示してその期間内には是正措置をとることを勧告する。

(2) 是正計画書

市が事業者に対し、上記勧告に際し是正計画書の提出を求めた場合、市及び事業者は、是正計画書の妥当性につき協議の上検討し、是正計画書の内容を確定する。

(3) 業務改善の判断

事業者は、直ちに是正措置を実施し、市に報告する。市は、当該報告に基づき、業務の改善が認められるか客観的に判断する。なお、市は、是正計画書の提出を要求した場合は、当該是正計画書に従った業務の改善が認められるか判断するものとする。

(4) 維持管理費用の減額

是正措置についての監視・監査の結果、上記手続(1)ないし(3)をとったにもかかわらず1ヶ月以内に市が業務の改善が認められないと客観的に判断した場合、以下に定める手続きに従うものとする。

① 減額ポイントの発生

市は、監視・監査の結果、業務の改善が客観的に認められないと判断した場合、本件契約第44条各号に示す各対象業務に対応する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
施設利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 20 ポイント
施設利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 2 ポイント

ただし、「1. ①又は②」の状態と認められても、(i)やむを得ない事由による場合で、かつ事前に市に連絡があった場合、又は(ii)明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、減額ポイントは発生しない。

② 維持管理費用の減額

維持管理費用の支払に際しては、3か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を事業者に通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)なお、減額ポイントは次の3か月に持ち越さない

減額割合

3か月の減額ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
50以上	100%減額
29以上49以下	1ポイントにつき0.6%減額(17.4%~29.4%の減額)
16以上28以下	1ポイントにつき0.3%減額(4.8%~8.4%の減額)

15 以下	0% (減額なし)
-------	-----------

③ 維持管理業務を行う者の変更

維持管理の業務期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、さらに業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、市は、事業者と協議のうえ、維持管理業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払対象期間の途中で維持管理業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

④ 契約の解除

事業者が、本件契約第56条第3項の是正勧告を受けたにもかかわらず勧告に従わず、勧告から3ヶ月以上経過しても勧告の対象となった事由が是正されない場合（市が本項（2）の是正計画書の提出を求めた場合には、勧告から3ヶ月以上経過しても、是正計画書の内容が確定し、かつ当該是正計画書に従った業務の改善が認められない場合）、又は維持管理業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払の減額措置が行われた場合、又は事業者が市の維持管理業務を行う者の変更の要請に応じない場合で3ヶ月を経過した場合、市は契約を解除できる。なお、対価の支払期間のうち、維持管理業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

別紙 2 2 法令変更による増加費用及び損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の①ないし③のいずれかに該当する場合には市が負担するものとし、それ以外の法令変更については事業者が負担するものとする。

- ①本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更
- ②消費税に関する法令変更
- ③法人に対し課される税のうち利益に課されるもの以外に関する法令変更

但し、市が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が20万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

なお、法人に関する事業税について外形標準課税が導入された場合においても、当該導入により生じる増加費用及び損害は、すべて事業者が負担するものとする。外形標準課税とは、現在、所得を基準として課税している法人事業税について、付加価値や資本金等の外形基準によって課税しようとする課税方法をいう。

別紙 2 3 年間事業計画書

提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 2 3 債権譲渡の許可要項

提案書に基づき契約締結までに特定するが、債権譲渡先についての基本的な要件は、下記の通り。

(債権を譲り受けることができる者)

本債権譲渡制度における工事代金債権を譲り受けることができる者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 銀行法（昭和 56 年法律第 59 号）に基づく銀行
- (2) 信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号）に基づく信用金庫
- (3) 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）に基づく事業協同組合、事業協同組合、信用協同組合
- (4) 農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）に基づく農業協同組合
- (5) 水産業協同組合法（昭和 23 年法律第 242 号）に基づく漁業協同組合
- (6) 上記 (1) 乃至 (5) が指定する債権を譲り受ける為に設立された特別目的会社で、四條畷市長が認めたもの

別紙 2 4 年間業務計画書

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。

別紙 25 年間業務報告書

事業予定者の提案書に基づき実施設計完了時までに特定する。