

別紙 1

定義集

- (1) 「本事業」とは、前橋市営住宅広瀬団地建替事業をいう。
- (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、市から民間用地の貸付を受け、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) 「構成企業」とは、事業者を構成する各企業をいう。
- (7) 「代表企業」とは、応募者の代表として応募手続きを行う企業である _____ 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 7 年 4 月 18 日に公表した実施方針（令和 7 年 6 月 5 日に公表した変更を含む。）、令和 7 年 4 月 18 日に公表した要求水準書、並びに市の質問回答書及びその際に公表した資料、令和 7 年 7 月 10 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、市が所有する前橋市営住宅広瀬団地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、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) 「保育所用地」とは、別事業で整備する保育所の土地をいう。
- (18) 「活用用地」とは、事業用地から市営住宅整備用地及び保育所用地を除いた土地（具体的な範囲は別紙 3 記載のとおり）をいう。
- (19) 「既存住宅」とは、本事業で事業用地において現に立地する市営住宅をいう。
- (20) 「既存住宅等」とは、本事業で既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
- (21) 「建替住宅」とは、本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。

- (22) 「建替住宅等」とは、本事業で新たに整備する市営住宅及び付帯施設等（詳細は別紙5記載のとおり）をいう。
- (23) 「民間施設等」とは、民間用地を活用するために民間用地上に用地活用企業が整備する施設等をいう。
- (24) 「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前橋市議会の議決のあった日から令和●年●月●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。
- (25) 「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。
- (26) 「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。
- (27) 「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。
- (28) 「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。
- (29) 「用地活用期間」とは、民間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。
- (30) 「民間用地の活用開始予定日」とは、民間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。
- (31) 「本件工事」とは、既存住宅等の解体撤去工事及び建替住宅等の建設工事に関する工事をいう。
- (32) 「入居者」とは、現在、広瀬第三・第六・第七・第二十団地に入居している者をいう。
- (33) 「仮住居」とは、建替住宅の整備期間中に、旧住宅の入居者が一時的に居住する住戸をいう。
- (34) 「仮移転」とは、旧住宅から仮住居への移転をいう。
- (35) 「仮移転者」とは、仮移転する者をいう。
- (36) 「本移転」とは、仮住居から建替住宅への移転をいう。
- (37) 「本移転者」とは、本移転する者をいう。
- (38) 「住替移転」とは、旧住宅から建替住宅以外の市営住宅への移転をいう。
- (39) 「住替移転者」とは、住替えする者をいう。
- (40) 「退去者」とは、退去する者をいう。
- (41) 「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。
- (42) 「本移転終了期限」とは、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。
- (43) 「市営住宅整備の対価」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。
- (44) 「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。
- (45) 「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。

- (46) 「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。
- (47) 「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。
- (48) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則等をいう。
- (49) 「暴排条例」とは、「前橋市暴力団排除条例」（平成 23 年条例第 38 号）をいう。
- (50) 「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。
- (51) 「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。
- (52) 「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。
- (53) 「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

PFI事業者が実施する業務の範囲

(1) 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

ア 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

- (7) 事前調査業務
- (イ) 建替住宅等の基本設計及び実施設計

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (7) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (エ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- (7) 建替住宅等の建設工事
- (イ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (ウ) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- (エ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (オ) 化学物質の室内濃度測定
- (カ) 内覧会対象住戸の整備
- (キ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ その他業務

- (7) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- (イ) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (ウ) 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- (オ) 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- (カ) 契約不適合検査の実施
- (キ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- (ク) 会計実地検査の支援
- (ケ) 家賃算定資料の作成支援
- (コ) 建築・設備維持保全計画の作成支援

- (2) 入居者移転支援業務
 - (7) 入居者移転支援計画書等策定業務
 - (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申請関係書類等の作成の支援業務
 - (ケ) 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 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	前橋市広瀬町一丁目16番1、2、3、36番60
対象敷地面積	事業用地面積 15,894.78 m ² (測量値) 市営住宅整備用地 用地面積は事業者提案とする 保育所用地 約3,800 m ² ～約5,000 m ² の範囲で確保すること 活用用地 用地面積は事業者提案とする 面積は2,700 m ² 以上とすること
都市計画 (立地適正化計画)	第一種中高層住居専用地域 (居住誘導区域)
防火地域	指定なし
日影規制	4時間-2.5時間 平均地盤面高さ4m
容積率 (建ぺい率)	200% (60%)
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限
その他	現用途地域では、2階以下かつ床面積500 m ² 以下の店舗・飲食店等しか建設できないが、建築基準法第48条ただし書き許可による用途規制の緩和を行うことも可能とする。ただし、建築基準法48条ただし書き許可を検討する場合には事前に建築住宅課に確認すること。

全体配置図

別紙 5 建替住宅の付帯施設等

- ア 駐車場
- イ 駐輪場
- ウ ごみ置き場
- エ 集会所
- オ 広場及び緑地
- カ 敷地内通路
- キ 太陽光発電設備
- ク その他の付帯施設

別紙6 事業日程

- ・事業契約の本契約の締結 令和 年 月 日
- ・設計期間・許可申請等 令和 年 月 日～令和 年 月 日
- ・移転事前調整・仮移転期間 令和 年 月 日～令和 年 月 日
- ・解体工事・建設工事期間 令和 年 月 日～令和 年 月 日
- ・建替住宅の所有権移転及び本移転 令和 年 月 日～令和 年 月 日
- ・用地活用業務により整備した施設の開業 令和 年 月 日～令和 年 月 日

別紙7 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）

- ・ 総合仕様概要書
 - ・ 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
 - ・ 各階平面図
 - ・ 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
 - ・ 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（総合・構造・設備）
 - ・ ランニングコスト概算書
 - ・ 工事工程表
 - ・ 各種技術資料等
 - ・ 仕上げ概要書
 - ・ 構造仕様概要書
- 《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 8 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）

- ・ 建築物概要書
- ・ 仕様書
- ・ 敷地案内図
- ・ 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>

- ・ 解体工事設計図
- ・ 仮設計画図
- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図
- ・ 住戸平面図
- ・ 設計数量調書

<建築工事>

- ・ 面積表
- ・ 各階平面図
- ・ 各面立面図
- ・ 断面図
- ・ 矩計図
- ・ 仕上表
- ・ 断面詳細図
- ・ 平面詳細図
- ・ 展開図
- ・ 各伏せ図（基礎、床、はり、小屋など）

- ・ 建具表（キープランも含む）
- ・ 部分詳細図

- ・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

<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
- ・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。

※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。

別紙10 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、豎樋等	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	出入り口ホール 廊下階段等	内部仕上	材料の品質、規格の確認工法及び仕上りの確認
		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
	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）	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
	駐車施設等	排水施設、手摺、フェンス、境界杭等	

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

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・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

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

30	長期修繕計画
31	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 1 2 本件事業に係る対価、変更算定方法

I. 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。）

II. 契約締結日から 1 2 か月を経過した後の出来高確認時に、物価変動率が $\pm 1.5\%$ 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（※1）の変更を請求することができる。

（※1）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

III. 物価変動率

1 物価変動率の参照指標

物価変動率の参照指標として、事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- (1) 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（東京）、構造物平均 W（建築、設備）
- (2) 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別住宅総合—木造住宅—W を用いる場合
- (3) 上記以外で事業者が望ましいと考える指標※

※(3)を選択する場合は、当該指標が物価変動率の参照指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

2 物価変動率の算出方法

物価変動率は、募集要項等公表日を基準日として行うものとする。なお、対価の改定を行う場合は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

- (1) 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（東京）、構造物平均 W（建築、設備）を用いる場合
 - ・ 建築工事費について、募集要項等公表日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値と協議実施開始日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値を比較し、 $\pm 1.5\%$ の変動がある場合は対価改定を行うことができる。

A：事業契約締結時の建設工事費の対価

B：改定後の対価

$\alpha 1$ ：募集要項等公表日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値

$\alpha 2$ ：協議実施開始日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値

改定後の対価は、以下の計算式で求める。

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1)$$

※上記は $|\alpha 2 / \alpha 1 - 1| \geq 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

(2) 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別住宅総合—木造住宅—Wを用いる場合

- ・募集要項等公表日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）のデフレーターの平均値と協議実施開始日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）のデフレーターの平均値を比較し、 $\pm 1.5\%$ の変動がある場合は、対価改定を行うことができる。

A：事業契約締結時の建設工事費の対価

B：改定後の対価

$\alpha 1$ ：募集要項等公表日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）の平均値

$\alpha 2$ ：協議実施開始日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）の平均値

$\beta 1$ ：1 + 募集要項等公表日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）の消費税率の平均値

$\beta 2$ ：1 + 協議実施開始日の属する月までの直近12か月間（属する月を含む）の消費税率の平均値

改定後の対価は、以下の計算式で求める。

$$B = A \times \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1}$$

※上記は $\left| \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right| \geq 0.015$

※上記は、 $\alpha 2 / \beta 2 \div \alpha 1 / \beta 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

(3) 上記以外で事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・募集要項等公表日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値と協議実施日の属する月までの直近 12 か月間（属する月を含む）の平均値を比較し、±1.5%の変動がある場合は、対価改定を行うことができる。
- ・対価改定の参照指標の適用について、事業者と市の協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合は、市が 2 物価変動率の参照方法に示す (1) 又は (2) の適用を決定し、事業者に通知する。

IV. 市又は事業者は、II 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、契約変更にかかる前橋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. 0 1 5 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. 0 1 5)

物価変動率 < 0. 0 1 5 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. 0 1 5)

V. II に基づく請求は、IV により建設工事費の変更が行われた日から 1 2 か月経過した場合には、再度行うことができる。その場合、II において「契約締結日」とあるのは、「直前の II に基づく建設工事費の請求が行われた日」と読み替える。

VI. II 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。

VII. 市及び選定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について、特別な要因により事業期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、対象費用が不相当となったときは、上記 II ~ IV の他、改定の申し入れをして協議することができる。