

竹田市定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）



平成28年 8月 3日

竹田市

— 目 次 —

第1	総則	1
1	要求水準書の位置付け	1
第2	基本的事項	2
1	業務内容	2
2	事業用地に関する条件等	2
3	適用法令等	3
4	要求水準書の変更	3
5	セルフモニタリング	4
6	提出書類	4
第3	対象事業に関する条件	5
1	施設整備の基本方針	5
2	事業用地	5
第4	住宅整備業務に関する条件	7
1	対象施設	7
2	施設整備の要求水準	7
3	設計に関する条件	8
4	建設等に関する条件	9
第5	維持管理・運営等に関する条件	12
1	施設の維持管理・運営	12
2	業務の実施状況についてのモニタリング	12

—別紙目次— *添付図については省略

添付資料① 事業対象地位置図

添付資料② 事業対象現況図

添付資料③ 道路現況図

添付資料④ 水道施設整備状況図

添付資料⑤ 下水施設整備状況図

添付資料⑥ 事業対象地付近ボーリングデータ

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

「竹田市定住促進住宅整備事業要求水準書」（以下「要求水準書」という。）は、竹田市（以下「市」という。）が実施する「竹田市定住促進住宅整備事業」（以下「本事業」という。）について、市が要求する性能の水準を示すものである。

第2 基本的事項

1 業務内容

事業者（以下「事業者」という。）は、本事業について、以下の業務（以下「本業務」という。）を行うものとする。

（1）本施設の整備に係る業務

- ① 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む。）
- ② 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑥ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ⑦ 本施設の引渡しに係る一切の業務

（2）本施設の維持管理に係る業務

- ① 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ③ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ④ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑤ 本施設の維持管理に係る修繕業務
（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。）
- ⑥ 本施設の入居者募集の宣伝業務
- ⑦ 本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務
- ⑧ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務

2 事業用地に関する条件等

（1）立地条件

ア 竹田地域－花田組跡地（以下1号用地という）

- ① 所 在 竹田市大字竹田町318番他4筆
- ② 敷地面積 約1,104.63㎡（未確定）
- ③ 用途地域 商業地域（建ぺい率：80%、容積率：400%）
- ④ 防火指定 防火指定なし
- ⑤ 前面道路の状況
・幅員4m
- ⑥ 周囲の状況
・東側現況：住宅（民地）
・南側現況：市道
・西側現況：住宅（民地）、水路
・北側現況：住宅（民地）一部市が購入予定
- ⑦ 埋蔵文化財
敷地は埋蔵文化財包蔵地の範囲内である。事業実施に伴い、あらかじめ市が試掘調査等を実施する。調査の結果、万一埋蔵文化財の発見があった場合は、事業スケジュール等に変更を生じることがある。
- ⑧ インフラ 水道－市が管理する上水道エリア 下水－浄化槽設置エリア
- ⑨ その他 景観計画における景観形成重点地区

イ 荻地域－荻支所跡地（以下2号用地という）

- ① 所在 竹田市荻町馬場426番13他1筆
- ② 敷地面積 約895.13㎡（未確定）
- ③ 用途地域 都市計画区域外
- ④ 防火指定 防火指定なし
- ⑤ 前面道路の状況
 - ・幅員 5.5 m
- ⑥ 周囲の状況
 - ・東側現況：住宅（民地）
 - ・西側現況：消防倉庫（市有地）
 - ・南側現況：宅地（市有地）市道
 - ・北側現況：一部住宅（民地）
- ⑦ 埋蔵文化財
 - 敷地は埋蔵文化財包蔵地の範囲内である。事業実施に伴い、あらかじめ市が試掘調査等を実施する。調査の結果、万一埋蔵文化財の発見があった場合は、事業スケジュール等に変更を生じることがある。
- ⑧ インフラ 水道－市が管理する簡易水道エリア 下水－農業集落排水事業エリア
- ⑨ その他 景観計画区域

(2) 位置図等

- ア 事業対象地位置図 添付資料①
- イ 事業対象現況図 添付資料②

(3) インフラ整備状況等

本団地のインフラ整備状況等は以下のとおりである。なお、インフラの整備状況については参考資料であり、詳細は施設管理者に確認すること。

- ア 道路整備状況図 添付資料③
- イ 水道施設整備状況図 添付資料④

(4) 地質データ

- ア 事業対象地付近ボーリングデータ 添付資料⑥（1号用地付近のみ）

(5) 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、建設予定地の市有地を、施設整備に必要な範囲で使用することができるものとする。

3 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は、募集要項に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。（関係法令等）各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

4 要求水準書の変更

市は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかわる手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

ア 市は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ① 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ② 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ③ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

イ 変更の手続きについては、事業契約書で定める。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

ア 市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、市営住宅整備の対価等、事業契約書の変更を行うものとする。

イ 詳細については、事業契約書で定める。

5 セルフモニタリング

(1) 事業者は、自らの業務実施状況について、モニタリングを行い、実施方針・募集要項等、要求水準書及び自らの提案の業務を確実に遂行しているか、確認し市に報告するものとする。

(2) 事業者は、入居者のアンケート・聞き取りを定期的実施、入居者満足度を常に計測し、改善策を常に提案し実行するものとする。

6 提出書類

事業者は、下記に定める書類を作成し、定められた時期までに、市に提出するものとする。

(1) 設計業務計画書

ア 事業契約締結後速やかに提出のこと。

(2) 建設業務計画書

ア 着工1ヶ月前までに提出のこと。

(3) 維持管理・運營業務計画書

ア 入居開始1ヶ月前までに提出のこと。

(4) 設計図書

ア 基本設計図書：基本設計完了時

イ 実施設計図書：実施設計完了時

(5) 事業業務報告書

ア 事業契約から、月次報告を月末から、1週間以内に提出すること。

イ 年次報告を、年度末から、1ヶ月以内に提出すること。

ウ 各年度の財務諸表を、年度終了から、3か月以内に提出すること。

第3 対象事業に関する条件

1 施設計画の基本方針

計画にあたっては、以下の事項に留意し、子育て世帯や周辺部の高齢者世帯、域内就業者、移住クリエイターを中心に、活気あふれる住宅を整備する目的を考慮し、本市に暮らしたくなる魅力的な施設を計画すること。

(1) 周辺環境

- ・日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮する。
- ・周辺住民のプライバシー確保に配慮する。
- ・近隣の住宅や民間施設に対する圧迫感に配慮する。

(2) 意匠・景観

- ・竹田市景観計画に定められた景観形成基準を遵守する。
- ・建物のほか、駐車場、付帯設備及び工作物についても、デザインの調和を図る。

(3) 安全・防犯

- ・車両等の出入り口については、関係法令等を遵守するとともに、周辺道路の形能、交通量を考慮して、安全に留意した配置とする。
- ・緊急車両等の進入については、関係法令等を遵守する。

(4) 良好なコミュニティ

- ・住戸や共用スペースの配置計画にあたっては、高齢世帯や子育て世帯等の多様な世帯構成の入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮する。

(5) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に安心して生活できるように住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路や駐車場など敷地内の整備にあたってユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮する。

(6) 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。
- ・使用資材の選定にあたっては、空家改修や設備機能更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮する。

(7) 環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮する。
- ・再生可能エネルギーの導入や雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2縮減など環境共生に配慮する。

2 事業用地

(1) 事業用地に関する条件

事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の用に使用してはならない。

(2) 水道敷設経費

水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとする。

(3) 下水施設敷設経費

1号用地の浄化槽設置経費は、事業者が負担をすることとする。

2号用地については、竹田市農業集落排水処理施設条例等に基づき、事業者は定められた負担をするものとする。

第4 住宅整備業務に関する条件

1 対象施設

- (1) 地域優良賃貸住宅
- (2) 付帯施設等

2 施設整備の要求水準

本施設整備における要求水準は、以下のとおりとする。

また、以下に示す以外については、地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）、竹田市営住宅条例（平成17年条例第239号）に基づくものとする。

(1) 地域優良賃貸住宅

ア 戸数等

① 1号用地

- ・ 戸数等 － 3LDKタイプ－10戸程度、 1LDKタイプ－8戸程度
- ・ 住戸専用面積 － 3LDKタイプ－70㎡、 1LDKタイプ－40㎡

② 2号用地

- ・ 戸数等 － 3LDKタイプ－6戸程度、 1LDKタイプ－4戸程度
- ・ 住戸専用面積 － 3LDKタイプ－70㎡、 1LDKタイプ－45㎡

注) ※ 整備戸数については、若干の増減を可能とする。住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の10%未満の増減は認める。住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、アルコーブ並びに共用部分から使用するPS及びメーターボックスの面積は含めない。

イ 構造・階数等

- ・ 住棟は、構造、階数や棟数は事業者の提案とする。ただし、防音性や耐久性に配慮したものとすること。
- ・ 耐震性能は、日本住宅性能表示基準の耐震等級2（構造躯体の倒壊防止・損傷防止）以上とする。

ウ 配置計画

- ・ 良好な日照環境の確保など、周辺に配慮すること。
- ・ 入居者や近隣住民のプライバシーに配慮すること。
- ・ 入居者の日常の利便性（通勤・通学・買い物等）を考慮した住棟や付帯施設の配置、敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・ 敷地内で子どもが遊ぶことに配慮して、安全・安心な計画とすること。

エ 住戸計画

- ・ バリアフリーに配慮し、子育て世帯の将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる住戸プランを提案すること。
- ・ 防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・ 子育て世帯が入居することを考慮し、防犯、防音性能に配慮すること。

オ 設備計画

- ・ 更新性、メンテナンス性に配慮すること。
- ・ 省エネ・環境負荷軽減に配慮すること。

- ・竹田市ケーブルネットワークに加入すること。
- ・各室に空調設備設置可能とすること。
- ・3点給湯（台所、洗面所、浴室）とすること。
- ・災害時の非常対策を行うこと。（自家発電、蓄電、EVの機動等）

（2）付帯施設

ア 駐車場

- ・駐車施設は、1台につき幅2.5m、奥行き5.0m程度とする。
 - ① 1号用地
 - 10台分程度の確保を目指すこと。
 - ② 2号用地
 - 各戸1台以上止められるスペースを確保すること。

イ 自転車置場

- ・屋根付の施設とすること。
 - ① 1号用地
 - 駐輪場は各戸1台以上止められるスペースを確保すること。
 - ② 2号用地
 - 駐輪場は各戸2台以上止められるスペースを確保すること。

ウ ごみ置場

- ・住棟のエレベーターの位置からの距離等、入居者の利便性や収集車の交通動線、周辺環境等に配慮した位置にごみ置場を設置すること。
- ・清掃や有害鳥獣対策など衛生面に配慮すること。
- ・設置場所等については、竹田市環境衛生課と協議すること。

エ 敷地内通路

- ・人と車両の動線について、明確に分離する等、安全性を確保すること。
- ・既存の公営住宅や付帯施設（駐車場・自転車置場・プレイロット等）と連続的につながるように配置すること。

オ 外構

- ・快適で明るい生活を演出するしつらえを提案すること。

3 設計に関する条件

本事業における、各種調査及び設計の業務水準等は次に示すとおりである。

（1）各種調査

本事業の実施に必要な調査業務が必要な時期に適切に実施し、時期・内容を提案すること。

ア 地質調査

イ 測量調査

ウ 電波障害対策調査

エ 近隣家屋調査

近隣に影響を及ぼす恐れのある時は、直ちに対策を計画し実施すること。実施計画と実施内容は市に報告し、承認を受けること。

（2）本施設の設計全体に関する条件

ア 設計業務遂行にあたっての基本的事項

- ① 設計の範囲は、地域優良賃貸住宅整備業務に係る住宅の新築工事及び付帯施設等工事を対象とする。
- ② 住宅の杭については、市が提示する近隣のボーリングデータを参考に、必要があれば、事業契約後に事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画するものとする。
- ③ 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- ④ 市は、基本設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑤ 実施設計の着手は、基本設計確認を受けた後とする。
- ⑥ 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市による確認を受けなければならない。
- ⑦ 市は、実施設計内容が本要求水準書及び民間事業者の提案内容等に適合するか否かを確認する。
- ⑧ 市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- ⑨ 住宅の整備に当たっては、事業者は、「事業契約書」「地域優良賃貸住宅整備基準」「竹田市営住宅条例」「要求水準書」「質疑応答書等」「提案書」による、チェックリストを作成してチェックを行い、市へ報告するものとする。
- ⑩ 市は、上記の報告の受領、確認の実施により、設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

4 建設等に関する条件

(1) 住宅の建設

- ア 安全に配慮した施工計画とすること。
- イ 工事にあたっては、公的機関等（道路・上下水道・電気・ガス・電話等）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。
- ウ 工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- エ 工事時間については、周辺住民の生活や近隣商業施設の営業に配慮した時間帯とすること。
- オ 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策工事を実施すること。
- カ 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切に対策を講じること。

(2) 住宅の工事監理

- ア 工事監理企業は、工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を専任で設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について市の確認を受けること。
- イ 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じ、建設業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ウ 建設企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出すること。

(3) 住宅の竣工検査

- ア 事業者は、自らの責任及び費用において、住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施すること。なお、検査の実施にあたっては事前に市に通知し、市は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等に立会うことができるものとする。
- イ 事業者は、竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の結果を、必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(4) 完了検査及び引渡し

- 市は、事業者による整備住宅の竣工検査及び設備・器具等の試運転検査等の終了後、以下の方法により完了検査を行い、事業者は市に対し整備住宅の引渡しを行うこと。
- ア 市は、事業者の立会いの下で、完了検査を実施する。
- イ 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を、上記(3)住宅の竣工検査の項における試運転とは別に実施すること。
- ウ 事業者は、市の完了検査に際し、必要な完了図書一式を提出すること。必要とする完了図書一式の内容は、事前に市が確認するものとする。
- エ 事業者は、市の完了検査を受けた後、鍵の引渡しをもって住宅の引渡しとする。

(5) 設計・建設住宅性能評価の取得

- ア 要求性能
 - ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく性能表示を行うこと。
- イ 住宅性能評価の所得
 - ① 指定住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。
 - ② 評価結果がア②に示す基準以上であることを確認し、市に報告するとともに、評価書を提出すること。

(6) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

- ア 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づき住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金を供託すること。
- イ 保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告すること。
- ウ 利用する保険法人において、設計及び建設に関する基準を定めている場合は、その基準を遵守すること。

(7) 化学物質の室内濃度測定

- ア 工事完成段階に室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、厚生労働省の示す室内濃度指針値以下であることを確認し、市に報告すること。
- イ 測定方法等は、「改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル」を参考にすること。

(8) 1年等点検（瑕疵担保検査）の実施

- ア 事業者は、住宅等の引渡し後、1年経過した時点で、検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用により当該瑕疵を補修すること。

(9) 交付金申請関係書類の作成支援

- 市が申請する交付金申請書関係書類（各施設毎の工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、市への支援

を行う。

(10) 家賃算定資料の作成支援

事業者は、市が家賃算定の根拠とするための近隣民間賃貸住宅の家賃データ等の資料を市と協議の上作成する。

(11) 会計実地検査の支援

本事業は、国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

第5 維持管理・運営等に関する条件

1 施設の維持管理・運営

(1) 施設の維持管理・運営の条件

- ア 法定点検の内容は必須とする。
- イ 法定点検以外の維持管理・運営の内容は、事業者提案とするものとし、次の観点から、提案されることを期待する。
 - ① 居住者の生活に関する住環境・施設建築・設備が適正に維持されること。
 - ② 大規模修繕計画とリンクして、住宅や外構の長寿命化に配慮した適正な維持管理が適正な時期に行われること。
 - ③ 新しい設備技術や住環境維持管理技術、住環境に関する考え方や知見を活かし、住民の生活をより安全・安心・快適に保てるよう工夫を行うこと。
 - ④ 全国で発生した事故やトラブルをいち早く収集し、それを防ぐ提案等が行われるような体制を構築すること。
 - ⑤ 防災時の避難等が速やかに行えるよう、適切な維持管理を行うこと。
- ウ 初期入居者の募集に際し、市と協力し、近隣地域に対し、宣伝活動・入居募集・勧誘活動を効果的に行うこと。提案時に、その内容について明確に提案すること。
- エ 入退居手続きは市に代わって事業者が行う。
- オ 家賃・駐車場利用料の徴収は、事業者が市に代わって行う。
- カ 入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、事業者の負担を明確にし、復旧計画を作成し、市に提出する。
- キ 共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。
- ク 本施設には、管理人は常駐せず、機械警備と定期点検・清掃・維持管理業務を、計画に従い適宜行うこととし、提案時に機械警備の内容と、定期点検・作業の年間計画・数年に1回行う項目は、その実施年度と内容等を、提案すること。
ただし、コスト等と総合的に判断して、事業者が、常駐管理人等を置く提案を行うことを妨げるものではない。

2 業務の実施状況についてのモニタリング

市は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。

モニタリングの主な内容については、以下の通りとする。なお、市は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。市は、下記の報告の確認を书面にて行う。

(1) 設計時

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する設計業務実施計画書・工程表を市に提出し、確認を受ける。
- イ 事業者は、基本設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- ウ 事業者は、実施設計図書を市に提出し、確認を受ける。
- エ 設計の状況について、事業者は市の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 工事施工時

- ア 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、確認を受ける。
- イ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うものとする。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。

- ウ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について事前に市へ通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができる。
- エ 事業者は、住宅の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受ける。

(3) 維持管理・運営時

- ア 事業者は、維持管理業務開始前に、維持管理業務・運営業務実施計画書を作成し、市の承認を得る。
- イ 事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を町に提出する。市と協議しなければならない事態が発生した時は、直ちに申し出で、協議することとする。
- ウ 市は、3か月に一度、事業者の業務を報告書に基づき審査し、事前に提出された計画書通り実施されていることを確認して、当該期間中の維持管理に関する対価として、契約に定めた金額を、事業者の請求により、翌月末までに支払う。
- エ 市は、計画との齟齬があった場合や、齟齬が予見される場合は、是正勧告を行い、是正が確認されるまでは、当該期間の維持管理に関する対価を支払わない。また、是正までの期間に、サービス水準の低下が顕現した場合は、相当の額をその期間の維持管理運営サービス対価より減額することがある。