

市営分銅町・末広町住宅整備事業 実施方針

西宮市は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号 最終改正：平成 28 年 5 月 27 日法律第 51 号）」第 5 条第 3 項の規定により、「市営分銅町・末広町住宅整備事業 実施方針」を公表する。

平成 30 年 4 月 3 日

西宮市長職務代理者 西宮市副市長 松永 博

市宮分銅町・末広町住宅整備事業
実施方針

平成30年4月3日

西 宮 市

目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 実施方針に関する事項	5
3 特定事業の選定方法に関する事項	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定の方法	7
2 募集及び選定のスケジュール	7
3 募集手続き等	8
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
5 落札者の選定	19
6 提示条件	21
第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	23
1 事業者の責任ある履行について	23
2 市と事業者の責任分担	23
3 業務の要求水準	23
4 事業者の責任の履行に関する事項	23
5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	23
6 契約期間中の事業者と市の関わり	26
7 事業の終了	26
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	27
1 立地条件	27
2 基本方針	27
3 整備住宅等の概要	27
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	30
1 協議方法に関する事項	30
2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項	30
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	31
1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	31
2 契約解除等の方法に関する事項	31
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	32

1	法制上及び税制上の措置に関する事項	32
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	32
3	その他支援に関する事項	32
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	33
1	情報の公表	33
2	本事業の担当課	33

添付書類

別紙1	リスク分担表（案）	34
別紙2	位置図	38

様式1：実施方針等に関する質問書

様式2：実施方針等に関する意見書

様式3：資料貸与申込書

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

市営分銅町・末広町住宅整備事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

72 戸の市営住宅（附帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

西宮市長職務代理者 西宮市副市長 松永 博

(4) 事業の目的

西宮市（以下、「市」という。）は、市が管理する市営住宅の老朽化に伴い今後さらに懸案となる安全性や居住性の問題、また少子高齢化といった市を取り巻く社会情勢によるニーズの変化や効率的な維持管理への対応としての管理戸数の適正化の課題等を解消することを目的とし、その一環として、「西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）」に基づき、市営分銅町・末広町住宅（以下、「本団地」という。）の整備事業を実施する。

(5) 事業の概要

本事業は、昭和 25 年に建設された本団地内にある鉄筋コンクリート地上 4 階地下 1 階建 2 棟 48 戸の市営住宅及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）を解体・撤去し、本団地敷地（以下、「事業用地」という。）において、新たな市営住宅及びその附帯施設等（以下、「整備住宅等」という。）の設計・建設等を行う。

(6) 事業方式の概要

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、「PFI 法」という。）に基づき実施するものとし、BT（Build Transfer）方式とする。

本事業の実施に際して、市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）は、事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、整備住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転し、引き渡す。

(7) 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査等
- ・ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- ・ PCB 含有調査
- ・ その他事業者が必要とする調査

イ 設計業務

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 設計段階における各種申請手続

ウ 解体撤去業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ・ 既存住宅等の解体撤去工事

エ 建設業務

- ・ 整備住宅等の建設工事
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 建設段階における各種申請手続
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 完工検査

オ 工事監理業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・ 整備住宅等の建設に関する工事監理

カ 入居者移転補助業務

- ・ 入居者移転補助業務

キ その他の業務

- ・ 完成確認及び引渡し
- ・ 近隣及び団地住民対策・対応
- ・ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ・ 改修・点検方法の提案業務

(8) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

事業者は、「第 1 (7) 業務範囲」のアからキのサービスを一体として市に提供する。

市は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価（以下、「本業務に係る対価」という。）を事業者に対し支払う。

イ 本業務に係る対価の算定

本業務に係る対価は、「第 1 (7) 業務範囲」のアからオの業務（以下、「市営住宅整備業務」という。）に係る対価（以下、「市営住宅整備費」という。）及び同項カ、キの業務（以下、「入居者移転補助業務等」という。）に係る対価（以下、「移転補助等費」という。）から構成される。なお、市営住宅整備費の支払いに係る事項の具体的な内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

① 市営住宅整備費

- (ア) 市は、市営住宅整備費を、2019 年度及び 2020 年度においては前払い及び部分払い、2021 年度においては完成払いで支払う。
- (イ) 各年度の支払額は、2019 年度及び 2020 年度については事業者の提案に基づき市が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した一定額とし、2021 年度については市営住宅整備費から支払い済みの費用を控除した額とし、落札者決定後、市と事業者が協議して市が定める。

② 移転補助等費

市は、移転補助等費を「第 1 (9) 本事業の契約期間」の契約期間終了後、事業者に支払う。

ウ 事業者の負担

① 市営住宅整備費

事業者は、市営住宅整備費をイ①の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

② 移転補助等費

事業者は、移転補助等費をイ②の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(9) 本事業の契約期間

本事業に係る契約期間は、事業契約の締結日から 2021 年 6 月 30 日までとする。

(10) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

スケジュール	本事業の業務内容
2018 年 12 月頃	事業契約締結
2019 年 1 月頃	設計、各種事前調査等の着手
2020 年 3 月頃	既存住宅等の解体・撤去及び各種申請等の行政手続きの完了
2020 年 4 月頃	整備住宅等の建設工事の着手
2021 年 1～6 月頃	入居者の移転補助
2021 年 6 月頃	整備住宅等の引渡し（※）

※整備住宅等の引渡しは、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

(11) 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等については、要求水準書（案）を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 資料の貸与

本事業に関し、要求水準書（案）に記載している貸出資料の貸与を希望する者（入札参加を検討する企業に限る）は、資料の貸与を受けることができる。希望者は、以下の手続きに従って申し込みを行う。

○貸 与 期 間：実施方針公表後から4月13日（金）午前10時～午後5時までのうち、市の指定する期間

○手 続 き：西宮市ホームページ

事業者向け情報 > 入札・契約 > 入札・プロポーザル等情報 > 入札情報（DB、PFI、電力等） > 入札公告等（DB、PFI、電力等）

【<https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/keiyaku/nyusatsu/nyusatsujoho/nyuusatukoukokutou/bundou-suehiro.html>】

（以下、「ホームページ」という。）に掲載している資料貸与申込書（様式3）に必要事項を記入の上、下記申込先に送付すること。メールタイトルは、「市営分銅町・末広町住宅整備事業 資料貸与申込」とすること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

事業者は、予め指定した時間に下記の場所にて、資料の借用手続きを行う。なお、借用後は、規定された期限までに、資料の返却を行うこととする。

○申 込 先：西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム

電話：0798-35-3747

電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及び実施方針とあわせて公表する要求水準書（案）、落札者決定基準（案）、事業概要説明書（案）及びそれらの添付書類（以下、「実施方針等」という。）に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。なお、市の判断により、質問及び意見を提出した事業者に対してヒアリングを行うことがある。

○提 出 方 法：ホームページに掲載している実施方針等に関する質問書（様式1）及び意見書（様式2）に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送付すること。なお、メールのタイトルは「市営分銅町・末広町住宅整備事業 実施方針等に

関する質問・意見」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

○提出先：西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム
電子メール：jyutate@nishi.or.jp
電話：0798-35-3747

○提出期限：2018年4月16日（月） 正午 必着

(3) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問及び意見を提出した事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、同事業者の権利、誹謗・中傷、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、2018年5月初旬を目途に公表するが、個別に回答を行わない。

なお、質問及び意見を提出した事業者の企業名等は公表しない。

(4) 実施方針等の変更

実施方針等に関する事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

市は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」、実施方針等に関する事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、整備住宅等の建替えについて、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、2018年7月上旬にホームページにて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本業務に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
2018年7月上旬	特定事業の選定・公表
	入札公告、入札説明書等の公表
2018年7月中旬～下旬	入札説明書等に関する質問の受付・回答
2018年7月31日頃～ 8月10日頃	入札参加申込書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知 【第一次審査】
2018年8月16日頃	個別対話の実施
2018年9月3日頃	入札書及び入札書類の受付
2018年10月4日頃	入札書類の審査・ヒアリング【第二次審査】
2018年10月中旬	開札・落札者決定・公表
2018年11月中旬	仮契約の締結
2018年12月下旬	事業契約締結

3 募集手続き等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

市は、入札公告時に入札説明書等において予定価格を公表する。また、最低制限価格については設定しない。

入札公告の後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書等において提示する。

(2) 事業用地の現地調査

本事業に関し、事業者は、市に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。現地調査の時期や手続き等については、入札公告時に入札説明書等において提示する。

(3) 入札参加申込書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知

本事業の入札に参加する者（以下、「入札参加者」という。）に、本事業に関する入札参加申込書及び入札参加資格審査に必要な書類の提出を求める。入札参加資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、入札参加申込書等の提出の時期、提出の方法、入札参加資格審査に必要な書類の詳細等については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。また、入札参加資格審査を通過しなかった入札参加者は、市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

(4) 個別対話の実施

第二次審査に先立ち、入札参加申込書を提出した者のうち、入札参加資格確認通知を受け取った者を対象に、本事業の目的や求める要求水準への理解を深めること、事業提案に関する事前確認等を目的として個別対話[※]を実施する。個別対話への参加は必須とし、第二次審査で提案予定の項目についての概略・図面・パース等の提出を受け、提案内容に関する質疑応答を行い、要求水準に適合するか及び要求水準の趣旨に沿っているかを確認する。

なお、個別対話における質疑応答の内容及び提案項目のうち要求水準に満たない若しくは趣旨に沿わない事項については、入札参加希望者の個別の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、ホームページで公表する。なお、個別対話へ参加した者の名称は公表しない。

※個別対話とは、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」の総合評価一般競争入札による対話の趣旨を踏まえたものである。

(5) 入札書及び入札書類の受付

入札参加申込書を提出した者のうち、入札参加資格確認通知を受け取った者に対し、入札説明書等に基づき入札書及び入札書類の提出を求める。

なお、入札書及び入札書類の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

4-1 入札参加者等の構成

(1) 入札参加者の定義

入札参加者の構成については、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加者は、市の求める性能を備えた整備住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下、「参加グループ」という。）とする。参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とする。
- (イ) 入札参加者は、整備住宅等を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、整備住宅等を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、整備住宅等の建設工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）、入居者の移転を補助する企業（以下、「入居者移転補助企業」という。）により構成される。
- (ロ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立しても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。
 - a 落札者となった参加グループのうち代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資すること。
 - b 代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - c 出資者である代表企業及び構成企業は、契約期間が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

(2) 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、参加グループの建設企業（4-2 (2) イで規定）の中から代表企業（特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）の場合は代表者）を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにする。
- (イ) 代表企業は、入札への応募手続きや落札者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務すべてについて責任を負う。なお、代表企業及び構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

(3) 代表企業及び構成企業の構成要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の（ア）から（オ）までのいずれにも該当しない者であること。

- (ア) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。
- (イ) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。
- (ウ) 各建設企業が所有する工事監理企業の株式の合計が、発行済み株式の 50%を超えている。
- (エ) 各建設企業が出資する、工事監理企業の資本の合計が、資本総額の 50%を超えている。
- (オ) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。

(4) 複数応募の禁止

参加グループの代表企業、構成企業及びそれらの企業と資本関係又は人的関係のある者（下記①、②）は、他の参加グループの代表企業及び構成企業になることはできない。

① 資本関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）若しくは子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、aについては、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(5) その他

- (7) 代表企業及び構成企業から業務を直接受託し又は請け負う者を協力企業とする。
- (イ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、SPC から直接業務を受託することができるのは、代表企業及び構成企業のみとする。

4-2 入札参加者等の参加資格要件

(1) 代表企業及び構成企業の共通参加資格要件

参加グループの代表企業及び構成企業は、入札参加申込書の受付日において、次のいずれにも該当しない者とする。

- (7) 西宮市指名停止基準に基づく指名停止期間中の者。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ロ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (エ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止処分を受けている者。
- (オ) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「第 2 5 (7) 事務局」を参照）。
- (カ) 選定委員会（「第 2 5 落札者の選定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（「第 2 5 (2) 選定委員会の設置」を参照）。
- (キ) 次のいずれかに該当する者。
 - a 法人でない者。
 - b 次のいずれかに該当する者。
 - ・ 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - ・ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

- ・ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
- ・ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - ・ 成年被後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - ・ 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
 - ・ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。
 - ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
 - ・ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- d 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- e その者の親会社等が b から d までのいずれかに該当する法人。

(2) 代表企業及び構成企業の個別参加資格要件

参加グループの代表企業及び構成企業は、入札参加申込書の受付日において、それぞれ次に掲げる要件をすべて備えていることとする。

なお、事業者が SPC を設立する場合にあつては、SPC からアからエの企業として業務を受託する者も同様とする。

ア 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (7) 平成 30（2018）年度西宮市指名競争入札参加資格者名簿（以下、「資格者名簿」という。）の「コンサル業」に登録されていること。
- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基

づく一級建築士事務所として登録されていること。

- (ウ) 5階建て以上のRC造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、かつ延床面積2,000㎡以上又は30戸以上の新築工事（以下、「参加資格要件工事」という。）の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去10年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- (エ) 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

イ 建設企業

建設企業は、単体企業又はJVとする。単体企業で応募する場合には次の(ウ)から(ク)の要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は次の(ア)及び(イ)の要件を満たすこととし、代表者は次の(ウ)から(ク)の要件を、構成員は次の(ウ)から(カ)の要件をすべて満たすこととする。

- (ア) 代表者及び構成員のいずれもが資格者名簿の「一般土木建築工事」又は「建築工事」に登録されている場合は甲型JV（以下、「共同施工方式」という。）、それ以外の場合は乙型JV（以下、「分担施工方式」という。）とする。
 - (イ) 共同施工方式の場合、次のaからdの要件を満たすこととする。分担施工方式の場合、次のa及びbの要件を満たしていることとし、構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案に委ねる。
 - a JVには、建設業法第3条第1項の営業所のうち主たる営業所を西宮市内に有する者（以下、「市内建設業者」という。）を1者以上含むこと。
 - b JVの代表者は出資比率又は分担工事額がJVを構成する企業の中で最大である者であって、単独の企業であること。
 - c JVを構成する企業数は2者又は3者であること。
 - d 1企業当たりの出資比率は、構成する企業数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。
- ※共同施工方式、分担施工方式の詳細については国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html を参照のこと。
- (ウ) 建設企業は、資格者名簿の「一般土木建築工事」、「建築工事」、「土木工事」、「電気工事」、「管工事」のうち、当該企業が実施する工事に対応した工種（以下、「対象工種」という。）に登録していること。

- (エ) 市内建設業者にあつては、資格者名簿の対象工種の格付等級が A ランクであること。市内建設業者以外の者にあつては建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、資格者名簿の対象工種に該当する種類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」又は「管工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- (オ) 建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者又は主任技術者（以下、「監理技術者等」という。）を専任かつ常駐で配置すること。なお、原則、監理技術者等の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、監理技術者等を変更することができる。また、次に掲げる期間については、常駐及び専任義務は要しない。
 - a 事業契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間（現場事務所の設置、資機材の搬入又は仮設工事等が開始されるまでの間）
 - b 工事用地等の確保が未了、自然災害の発生又は埋蔵文化財調査等により、工事を全面的に一時中止している期間
 - c 橋梁、ポンプ、ゲート、エレベーター等の工場製作を含む工事であつて、工場製作のみが行われている期間
 - d 工事完成後、検査が終了し（市の都合により検査が遅延した場合を除く）、事務手続、後片付け等のみが残っている期間
 - e 分担施工方式において、構成員の担当工事外の期間
 - f その他市が認めた期間
- (カ) 配置する監理技術者等は、代表者及び構成員と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、次に掲げる要件を満たすこと。
 - a 監理技術者は、業務に必要な建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による監理技術者資格者証を有し、同法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者であること。
 - b 主任技術者は、同法第 7 条第 2 号に規定する認定者のうち業務に必要な国家資格を取得した者であること。
 - c 代表者が配置する技術者は監理技術者とし、総括監理技術者として市との窓口役となるとともに、構成員の監理技術者等を総括すること。
- (キ) 「建築一式工事」について、建設業法第 27 条の 23 に規定の規定による経営事項審査の結果の総合評定値が、市内建設業者にあつては 1,000 点以上、それ以外の者にあつては 1,200 点以上であること。
- (ク) 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工

事実績については、出資比率 20%以上（2 社の場合は 30%以上）の場合に限る。

ウ 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 資格者名簿の「コンサル業」に登録されていること。
- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- (ロ) 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る。
- (ハ) 工事監理企業と、入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（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。）を専任かつ常駐で配置できること。なお、原則、工事監理者の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、工事監理者を変更することができる。また、次に掲げる期間については、常駐及び専任義務は要しない。
 - a 事業契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間（現場事務所の設置、資機材の搬入又は仮設工事等が開始されるまでの間）
 - b 工事用地等の確保が未了、自然災害の発生又は埋蔵文化財調査等により、工事を全面的に一時中止している期間
 - c 橋梁、ポンプ、ゲート、エレベーター等の工場製作を含む工事であって、工場製作のみが行われている期間
 - d 工事完成後、検査が終了し（市の都合により検査が遅延した場合を除く）、事務手続、後片付け等のみが残っている期間
 - e その他市が認めた期間

エ 入居者移転補助企業

入居者移転補助企業は、次の要件を満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 資格者名簿のいずれかの業種分類に登録されていること。

(3) 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

事業者は、協力企業として市内建設業者又は建設以外の業務を行う事業者で主たる営業所を西宮市内に有する者（以下、これらを総称して「市内業者」という。）と契約した金額の合計額（以下、「市内業者契約額」という。）は、市営住宅整備

費及び移転補助等費の合計の20%以上としなければならない。なお、市内業者契約額は事業者が業務の一部を再委託する再受託者と契約した金額及び再受託者が業務の一部を再々委託する再々受託者と契約した金額の合計額とする。ただし、次に示す場合に留意すること。

- (ア) 再受託者の市内業者から直接業務の一部を再々委託する再々受託者が市内業者である場合は、市内業者契約額にその再々委託を契約した金額を含めない。
- (イ) 再受託者の市外協力企業から直接業務の一部を再々委託する再々受託者が市内業者である場合は、市内業者契約額にその再々委託を契約した金額を含める。
- (ウ) 再受託者の市内業者から直接業務の一部を再々委託する再々受託者が市外協力業者である場合は、市内業者契約額からその再々委託を契約した金額を控除する。

(4) 入札参加申込書等の受付日以降の取扱

入札参加資格を有すると認められた参加グループの代表企業及び構成企業又はSPCから業務を受託する者が、入札参加申込書等の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加申込書等の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの代表企業及び構成企業又はSPCから業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又はSPCから業務を受託する者の変更ができる。
- (イ) 落札者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、参加グループの代表企業及び構成企業又はSPCから業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又はSPCから業務を受託する者の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できる。

4-3 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権及び特許権等の取り扱いは、次に示すとおりとする。

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書及び設計図書の一部を使用できる。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しない。

イ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

ウ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位・時刻

入札参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、「西宮市営住宅建替 PFI 事業者等選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する。

(2) 選定委員会の設置

市は、本事業における落札者の選定において、公平性及び透明性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される選定委員会を設置している。なお、選定委員は以下のとおり（敬称略）である。

選定委員（五十音順）

委員名	所属・役職等
寺地 洋之	大阪工業大学工学部建築学科教授
鳥巢 茂樹	武庫川女子大学生生活環境学部建築学科教授
洞 良隆	洞 良隆 法律事務所 弁護士
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻教授
吉田 有里	甲南女子大学人間科学部生活環境学科准教授

※実施方針等の公表後落札者決定までに委員と本事業に関し接触を持ち、又は持とうとした入札参加者は失格とする場合がある。

(3) 審査の手順

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、市営住宅整備費及び移転補助等費の合計による「定量的事項」と、事業提案書の提案内容（「事業実施計画等」、「施設計画」、「施工計画」等）による「定性的事項」について総合的に審査を行い、落札者候補として最も適当な者を選定する。選定委員会は市に選定結果を答申する。

選定委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、落札者決定基準において提示する。

(4) 審査方法等

審査方法及び項目は、別添資料「落札者決定基準（案）」を参照すること。

(5) 落札者の決定

市は、選定委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

(6) 審査結果及び評価公表

市は、選定の結果について落札者の決定後に「審査講評」「入札参加者」「契約の相手方」等をホームページにおいて公表する。

ア 落札者の公表

市が落札者を決定した場合は、すべての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果はホームページを通じて公表する。

イ 落札の無効

西宮市契約規則第9条に定めるもののほか、一般競争入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は、無効とする。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・西宮市都市局住宅部住宅建替推進課

事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、これらの協力者は本事業には応募できない。

- ・株式会社建設技術研究所
- ・シリウス総合法律事務所
- ・竹澤建築設計工房

6 提示条件

(1) 市の支払いに関する事項

事業者は、市営住宅整備費及び移転補助等費について市から支払いのあるまでの間、負担することとし、市は事業者が実施する整備住宅等の設計・建設、その他業務に係る対価を事業者に対し、事業契約書に定めるところにより、支払うこととする。

(2) 改定の考え方

一定以上の物価変動があった場合又は消費税の範囲及び税率に変更が生じた場合、契約金額について協議することがある。

協議方法の詳細については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

(3) 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して市に対して有する債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

(4) 事業契約の締結等

ア 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、契約書の文言の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

イ 事業契約の締結

市は、落札者と入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、2018年11月（中旬）に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、2018年12月（下旬）を予定している。

ウ 違約金の支払い

落札者は、市と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を支払うこととする。

エ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(5) 保険

事業者は、事業契約書（案）に掲載している保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により加入すること。

(6) 法制及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

市では、法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援は想定していない。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

2 市と事業者の責任分担

本事業における責任分担の考え方は、市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業用地の調査・設計・整備の責任は、事業者が担う業務の範囲において、原則として事業者が責任を負う。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札公告時に公表する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準を、要求水準書（案）として公表するので参照すること。入札公告時に公表する要求水準書の内容は、要求水準書（案）として公表したものと異なる場合がある。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、履行保証保険等による事業期間中の履行保証を行うこととする。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は事業者が本書及び要求水準書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。市による本事業の実施状況の確認は次の（1）から（3）までのとおりである。

(1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、入札説明書等の規定に基づき、事業契約締結後、市と事業者で協議し、市が決定する。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

- (ア) 事業者は、業務着手前に業務全体に関する工程表を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

イ 設計時

- (イ) 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- (ロ) 事業者は、必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- (ハ) 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、市の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- (ニ) 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こと。

ウ 解体撤去時

- (イ) 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (ロ) 事業者は解体撤去工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- (ハ) 事業者は、解体撤去工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

エ 建設時

- (イ) 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。

- (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こと。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) 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知する。市はこれらに立ち会うことができる。
- (オ) 事業者は、整備住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。
- (キ) 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

オ 工事監理時

- (ア) 市は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (イ) 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- (ウ) 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、市の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として市に提出しなければならない。

カ 工事完成・施設引渡し時

- (ア) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができる。
- (イ) 事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録等を市の了解を得た内容に従って用意すること。

キ 入居者移転補助時

- (ア) 事業者は、入居者移転補助着手前に、工程表及び業務計画書を市に提出し、確認を受けること。

- (イ) 事業者は、入居者移転の補助状況について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。

ク 随時

事業者は、事業提案に従い市内業者契約額の市営住宅整備費及び移転補助等費の合計に対する割合がわかる集計表を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、市の求めに応じ提出すること。事業提案時から契約金額の変更や協力業者の変更をした場合はその都度修正し、割合を満たしていることを確認しておくこと。

(2) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスがあらかじめ定められた条件、又は要求水準を下回ることが明らかになった場合には、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、契約解除等の措置をとる。

6 契約期間中の事業者と市の関わり

- (ア) 本事業は事業者の責において遂行される。又、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- (イ) 原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて構成企業及び協力企業と直接連絡調整を行う場合がある。
- (ウ) 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

7 事業の終了

契約期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

	分銅町住宅	末広町住宅
所在地	西宮市分銅町2番20	西宮市末広町1番5
土地所有者	西宮市	西宮市
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
敷地面積	1,180.44 m ²	1,232.67 m ²
建蔽率	80%	80%
容積率	300%※	300%※
防火	準防火地域	準防火地域
高さ制限	第7種高度地区	第7種高度地区
地区計画	安井地区	安井地区
接道	4.37m、5.17m	4.41m、4.55m

※「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に基づき、上限容積率の8割を超えた場合は、店舗を設けなければならないため、容積率は上限容積率の8割以下とすること。

2 基本方針

本事業の実施にあたり、以下の点を考慮すること。（詳細な内容については、要求水準書（案）を参照すること。）

- (1) 良好な住環境の整備
- (2) 周辺住民が利用可能な公共施設の整備
- (3) 合理的な建設

3 整備住宅等の概要

整備住宅等の概要は、次に示すとおりであり、各業務の詳細な内容については、入札公告時に公表する要求水準書において提示する。

(1) 市営住宅

ア 戸数及び住戸構成

- (7) 事業者は、72戸の市営住宅の基本設計、実施設計及び建設を行う。
- (4) 住戸タイプ別の戸数は次のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	本施設の計画
3DK	60 m ² ±2.5%	12±1 戸
2DK	47.8 m ² 以上 50 m ² 未満	39±1 戸
2K	38 m ² ±2.5%	21±1 戸
合計	3,430 m ² 以上	72 戸

※住戸専用面積は壁芯計算とする。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、窓下室外機置場、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こと。

イ 面積・規模等

- (ア) 72 戸の住戸専用面積の合計は 3,430 m²以上とすること。
- (イ) 末広町住宅の階数は 5 階建以下とすること。
- (ウ) 各住棟には、住戸タイプを混在させて配置すること。

(2) 附帯施設

ア 駐車場

- (ア) 平面式駐車場とし、分銅町住宅・末広町住宅の合計で 13 台以上を確保すること。(ピロティでも可とする)
- (イ) 駐車場への出入口は、ロボットゲートにて出入りを管理する。

イ 駐輪場

- (ア) 平面式自転車置場で屋根付き（鉄骨造等）とし、単車置場としても使用できる仕様とすること。(ピロティでも可とする)

ウ ごみ置場

- (ア) 歩車道の分離や短い動線等、利用しやすく、美観にも配慮した配置とすること。

エ 植栽等の外構

- (ア) 良好な住環境を確保するよう植栽・緑地を、市の「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づき確保すること。
- (イ) 水環境の保全を図るため地下水の涵養等の対策及び、雨水排水の軽減として、雨水浸透枳等による排水施設を整えること。

オ その他、市営住宅整備に必要な施設

- (7) 電気室、ポンプ室、MDF室、受水槽、防火水槽等は適宜配置すること。引込は棟単位とすること。また、電気室が必要な場合は別棟とすること。
- (4) その他、開発協議等の条件として整備を義務付けられた施設及び行政指導として整備を求められた施設等を整備すること。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業契約の解釈について、市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行う。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札公告時に公表する事業契約書（案）に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争については、神戸地方裁判所尼崎支部を第一審の専属所轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。
- (イ) 事業者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、市は、事業契約を解除することができる。
- (ウ) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することができる。
- (エ) 上記の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じる損害を賠償する。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。
- (イ) 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じる損害を賠償する。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

(4) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合

事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うこと。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

3 その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、原則として、ホームページにおいて公表する。

2 本事業の担当課

入札及び契約に関する本事業の事務局は下記のとおりである。

(事務局)

〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号 西宮市役所南館 1 階

西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム

電話番号：0798-35-3747

電子メール: jyutate@nishi.or.jp

【別紙 1:リスク分担表(案)】

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者			
			市	事業者		
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	—	
	契約リスク	2	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	△ ※1	△ ※1	
		3	上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	—	
		4	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	—	○	
		5	公営住宅法など、本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	—	
	制度関連リスク	6	上記以外の法令の変更	—	○	
		税制変更リスク	7	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○ ※2	—
			8	建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの(整備住宅等の市への所有権移転前)	—	○
			9	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
			10	上記以外の税制の変更	—	○
		許認可リスク	11	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
	12		事業管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—	
	政策変更リスク	13	政策変更(事業の取りやめ、その他)等による事業への影響	○	—	
	社会リスク	住民対応リスク	14	施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応(入居者の移転に関するものを含む)	○	—
			15	上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	—	○
		環境問題リスク	16	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応	—	○
		第三者賠償リスク	17	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○
			18	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
		終了手続きリスク	19	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等	—	○

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
共通	不可抗力リスク	20	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において通常の与件可能な範囲外の暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、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	○ ※3	△ ※3	
		21	市の債務不履行による中断・中止	○	—	
	22	事業者の債務不履行による中断・中止	—	○		
	経済リスク	23	施設整備に必要な資金の確保(事業者負担分)	—	○	
		24	金利の変動	—	○	
25	物価変動によるコストの変動	△ ※4	○ ※4			
設計・施工段階	用地リスク	26	事業用地の確保の遅延、もしくは、確保できなかったことによる計画変更及び工期延長等	○	—	
		27	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○	
		28	計画地の土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○ ※5	△ ※5	
		29	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—	
	30	事業者が実施した測量、調査に不備があった場合	—	○		
	計画リスク	31	事業者の提案内容、判断の不備によるもの	—	○	
		32	市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○ ※6	△ ※6	
	工事リスク	工事費増加リスク	33	市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
			34	事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○
		工期遅延リスク	35	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	—
			36	事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	—	○
	37	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○		
	38	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○		
	39	市から事業者へのサービス対価の支払い遅延、支払い不能があった場合	○	—		
40	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	—	○ ※7			

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
入居者移転補助業務	入居者の要望、苦情リスク	41	事業者の業務に関するもの	—	○
		42	上記以外のもの	○	—
	個人情報管理リスク	43	事業者の管理する個人情報に関するもの	—	○
		44	上記以外のもの	○	—
	要求水準未達リスク	45	事業者が行う入居者移転補助業務が要求水準に達していない場合	—	○
	期間変更リスク	46	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		47	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		48	事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	—	○
	費用増大リスク	49	入居者の事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	○ ※8	—
50		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	○	—	
51		事業者の責めに帰すべき事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	—	○	

注) ○:リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △:従たるリスクの負担者

- (※1) 市議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の代表企業及び構成企業、SPC から業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合、市、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- (※2) 本事業の契約について事業者に課税される消費税及び地方消費税相当額は市が負担する。
- (※3) 不可抗力事由により、市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は第三者に損害が発生し市又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。より詳細な負担方法については、事業契約書（案）において提示する。
- (※4) 一定以上の物価変動があった場合、一定調整する。より詳細な調整方法については、

事業契約書（案）において提示する。

- (※5) 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合、事前調査の不備、誤りによって生じた費用は事業者が負担する。
- (※6) 市の提示資料等と現場に相違がある場合は、事業者は市に相違内容を通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工するものとし、この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合、及び損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- (※7) 施設の瑕疵及び瑕疵による損害については、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をする。瑕疵担保期間の詳細は事業契約書（案）において提示する。
- (※8) 本事業で明示していない新たな業務が発生し、かつ、随意契約の要件を満たす場合、事業者と随意契約を締結することがある。

【別紙 2:位置図】

