

市営桜の宮住宅建替事業（2期） 実施方針

神戸市は「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、「市営桜の宮住宅建替事業（2期） 実施方針」を公表する。

平成29年11月22日

神戸市長 久元 喜造

**市営桜の宮住宅建替事業（２期）
実施方針**

平成２９年１１月２２日

神戸市

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	9
3	特定事業の選定方法に関する事項	12
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	13
1	民間事業者の募集及び選定の方法	13
2	募集及び選定のスケジュール	13
3	募集手続き等	13
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	14
5	落札者の選定	23
6	提示条件	26
第3	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	28
1	事業者の責任ある履行について	28
2	市と事業者の責任分担	28
3	業務の要求水準	28
4	事業者の責任の履行に関する事項	28
5	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	28
6	事業期間中の事業者と市の関わり	29
7	事業の終了	29
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	30
第5	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	31
1	協議方法に関する事項	31
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	31
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	32
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	32
2	契約解除等の方法に関する事項	32
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	33
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	33

第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	34
1	情報の公表	34
2	本事業の担当課	34

添付書類

- 別紙 1：市営桜の宮住宅建替事業 基本方針
- 別紙 2：市営桜の宮住宅建替事業（2期） 基本計画（案）
- 別紙 3：事業用地概要図
- 別紙 4：建替事業工程表
- 別紙 5：リスク分担表（案）

- 様式 1：実施方針等に関する説明会参加申込書
- 様式 2：実施方針等に関する質問書
- 様式 3：実施方針等に関する意見書

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

市営桜の宮住宅建替事業（2期）（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

約 800 戸の市営住宅（付帯施設等を含む。）

関連する市道の拡幅等

北山公園の再整備

(3) 公共施設の管理者

神戸市長 久元 喜造

(4) 事業の目的

神戸市（以下「市」という。）では、平成 22 年度に「第 2 次市営住宅マネジメント計画」を策定し、市営桜の宮住宅（以下「桜の宮住宅」という。）については建替えを行う住宅に位置づけている。桜の宮住宅は管理戸数が 2,299 戸と大規模団地であるため、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点が必要と考え、桜の宮住宅全体（以下「本団地」という。）のまちづくりの目標像や土地利用などの基本的な考え方をまとめた「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（以下「基本方針」という。）」を平成 26 年 4 月に策定した。

市営桜の宮住宅建替事業は、県道明石神戸宝塚線（以下「明宝線」という。）以南の用地において P F I 事業により 450 戸を整備する第 1 期事業（以下「1 期事業」という。）を平成 27 年 7 月に民間事業者と事業契約を締結し現在工事中である。

本事業は、明宝線以北の用地において、老朽化した既存の桜の宮住宅（以下「既存住宅」という。）を解体撤去し、約 800 戸の新しい市営住宅（以下「建替住宅」という。）に建替えるとともに、建替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進することにより、桜の宮住宅の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図るとともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、計画対象地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

なお、基本方針は別紙 1 のとおりであり、また、本事業区域における基本計画（案）は別紙 2 のとおりである。

(5) 事業の概要

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、本団地の明宝線以北のうち、兵庫県神戸北警察署、市立桜の宮地域福祉センター及び民有地を除く用地（以下「事業用地」という。別紙3「事業用地概要図」参照）において、本事業を実施するものとする。

- ア 事業用地に存する市営住宅（1,659戸）、市営住宅の付帯施設（集会所棟1階の居宅兼店舗を含む。）及び市立桜の宮保育所・児童館（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。
- イ 市営住宅ゾーン（別紙3参照）において、新たに約800戸の建替住宅及び付帯施設（建替住宅と付帯施設を併せて以下「建替住宅等」という。）を整備するとともに、関連公共施設等の整備（道路拡幅等）を行う。なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。
- ウ 生活支援ゾーン（別紙3参照）において、北山公園の再整備を行うとともに、市立桜の宮地域福祉センターを除く旧市立桜の宮幼稚園跡地及び集会所棟の撤去跡地において、敷地整備を行う（市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業については、別途実施する予定である）。
- エ 沿道利用ゾーン（別紙3参照）において、関連公共施設等の整備（道路拡幅、緑地広場等の整備等）と併せて、創出される余剰地を取得又は借地し、自らの事業として、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしを充実する施設（以下「暮らし充実施設」という。）の整備・運営・維持管理を行う。
- オ 一般住宅ゾーン（別紙3参照）において、創出される余剰地を取得し、自らの事業として戸建住宅等の整備を行う。
- カ 将来活用地ゾーン（別紙3参照）において、既存住宅等の解体撤去及び関連公共施設等の整備（道路拡幅整備等）を行う。
- キ 事業用地の市営住宅の入居者の仮移転及び本移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

(6) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等をすべて解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式とする。

(7) 事業の範囲

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 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
 - a 測量調査、地質調査等
 - b アスベスト含有材等使用状況調査、PCB含有調査
- (イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務
 - a 既存住宅等の解体撤去の設計
 - b 既存住宅等の解体撤去工事
 - c 既存住宅等の解体撤去の工事監理
- (ロ) 建替住宅等の整備に関する業務
 - a 建替住宅等の基本設計・実施設計
 - b 建替住宅等の建設工事
 - c 建替住宅等の工事監理
 - d 設計・建設住宅性能評価の取得
 - e 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
 - f 化学物質の室内濃度測定
- (ハ) 関連公共施設等の整備※に関する業務
 - a 関連する道路・公園等の設計
 - b 関連する道路・公園等の工事
 - c 関連する道路・公園等の工事監理

注) ※ ・市道の拡幅等整備
・緑地広場等の整備（沿道利用ゾーン）
・北山公園の再整備（生活支援ゾーン）
・旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備（生活支援ゾーン）
- (ニ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - a 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き（開発協議含む）
 - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - c 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
 - d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
 - e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
 - f 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
 - g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援

h 会計実地検査の支援

i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

(ア) 仮移転支援業務※

a 仮移転等説明会の実施

b 仮住戸等決定抽選会の実施

c 仮住戸の補修

d 仮移転者の仮住戸への入居手続き等支援業務

e 仮移転日の調整及び仮住戸の鍵渡しの実施

f 仮移転確認等の実施

g 仮移転料の支払い等の手続支援

(イ) 本移転支援業務

a 本移転等説明会の実施

b 本移転先住戸等決定抽選会の実施

c 建替住宅への入居手続き等支援業務

d 本移転日の調整及び本移転先住戸の鍵渡しの実施

e 本移転確認等の実施

f 本移転料支払い等の手続支援

(ウ) 住替手続支援業務

(エ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

(オ) 会計実地検査の支援業務

(カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

注) ※ 1期事業で整備される住宅への住替えを含む。

エ 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、沿道利用ゾーンにおいては余剰地を取得又は借地し、また、一般住宅ゾーンにおいては余剰地を取得し、自らの事業として次に示す民間施設の整備・運営・維持管理を行う。

(ア) “暮らし充実”施設の整備・運営・維持管理（沿道利用ゾーン）

(イ) 戸建住宅等の整備（一般住宅ゾーン）

（“暮らし充実”施設及び戸建住宅等の内容については、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）（市営住宅整備・余剰地活用業務編）を参照すること。）

(8) 事業者の収入

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として市に提供するものとする。

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「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

市が事業者を支払うサービス購入費は、市営住宅整備業務に係る対価（以下「市営住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。

ア 市営住宅整備費

(ア) 原則、市は、市営住宅整備業務に要する費用を、平成 31 年度から平成 37 年度まで、各年度の年度末において、事業者に出來高の 10 分の 9 以内の額を支払う。（平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。）

(イ) 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、建替住宅等の整備に関する業務及び関連公共施設等の整備に関する業務に要する費用については、(ア)で支払済の費用を除いた額を、建替住宅等及び関連公共施設等の引渡し時に事業者に一括して支払う。建替住宅等及び関連公共施設等の引渡しが行われる場合には、引渡しが行われる部分に要する費用のうち、(ア)で支払済の費用を除いた額を、部分引渡し時に一括して支払う。

(ウ) 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、(ア)及び(イ)の支払額を控除した後の残額があるときは、市営住宅整備業務が完了した日の属する年度の年度末に当該残額を支払う。

(エ) 事業者は、公共工事の前払い金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項の保証事業会社（以下、「保証事業会社」という。）と契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする同条第 5 項に規定する保証契約を締結した時は、その保証証書を市に寄託して、市営住宅整備業務に要する費用について、前払い金を請求することができる。ただし、その額は、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）に基づいて、市が指定した額によるものとする。

イ 移転支援費

(ア) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成 31 年度以降、毎年度 2 回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。

(イ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(9) 事業者の負担

ア 市営住宅整備費

(ア) 事業者は、市営住宅整備業務に要する費用を、(8) ア(ア)(イ)(ウ)(エ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ 移転支援費

- (7) 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、(8)イ(7)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ 余剰地取得費用

- (7) 事業者は、余剰地取得費用を余剰地の取得時に市へ支払い、余剰地の取得後、余剰地における民間施設の整備を自らの事業として行う。
- (イ) 沿道利用ゾーンの余剰地取得は、原則として、第1次工区各ブロック及び第2次工区における市営住宅整備業務の完了後、市営住宅の供用開始とあわせて随時事業者を引き渡すこととする。なお、その場合は引渡しに必要な諸業務の完了を行うこと。ただし、事業者の責任において、市営住宅整備業務に支障をきたさないことを前提として、第1次工区内における全ての市営住宅整備業務が完了する前に余剰地の一部の先行取得を行うことを可能とする。
- (ロ) 一般住宅ゾーンの余剰地取得は、原則として、第3次工区Aブロック内における全ての市営住宅整備業務が完了した後に一括して事業者を引き渡すこととする。ただし、事業者の責任において、市営住宅整備業務に支障をきたさないことを前提として、第1次工区Cブロック内における全ての市営住宅整備業務が完了する前に余剰地の一部の先行取得を行うことを可能とする。
- (エ) 事業者は、沿道利用ゾーン第1次工区各ブロック又は一般住宅ゾーンの別に市が余剰地の一部又は全部の最低売却価格を決定後、12か月以内に当該余剰地の一部又は全部の取得を完了すること。
- (オ) 事業者が入札時に提示した余剰地取得価格については、市が最低売却価格を決定する時点で、相続税路線価の変動に基づき補正するものとする。この補正後の事業者が提示した価格と、市が決定した最低売却価格を比較し、補正後の余剰地取得価格が、市が決定した最低売却価格以上であった場合、市は事業者へ余剰地を売却する。一方、補正後の余剰地取得価格が、市が決定した最低売却価格未満であった場合、市が決定した最低売却価格での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は余剰地を売却しない。
- (カ) 余剰地の一部の先行取得を行う場合、事業者が入札時に提示した余剰地の一部の取得価格については、余剰地の一部の最低売却価格を決定する時点で、相続税路線価の変動に基づき補正するものとする。この補正後の余剰地の一部の取得価格と、市が決定した余剰地の一部の最低売却価格を比較し、補正後の余剰地の一部の取得価格が、市が決定した余剰地の一部の最低売却価格以上であった場合、市は事業者へ余剰地の一部を売却する。一方、補正後の余剰地の一部の取得価格が、市が決定した余剰地の一部の最低売却価格未満であった場合、市が決定した余剰地の一部の最低売却価格での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は余剰地の一部を売却しない。余剰地の一部の先行取得についての協議が整わなかった場合であっても、全ての市営住宅整備業務が完了した後に、一括での余剰地取得協議を行うことは可能とする。
- (キ) なお、入札公告時に、市が想定した評価条件のもとで、余剰地の参考価格を提示す

る予定である（余剰地の取得時の価格を保証するものではない）。

【余剰地取得費用についての個別対話用参考価格】

これは、個別対話において本事業条件の検討を行う際に、市及び民間事業者が、共通の目安とすることを目的として、個別対話用の参考として神戸市営桜の宮住宅建替事業（1期）の入札公告（平成26年10月10日）において提示した参考価格である。

【余剰地取得費用の参考価格】

これは、余剰地の取得費用について、低い価格で入札された場合に余剰地を取得できないリスクを避けるために参考として提示するものである。

参考価格の算出に当たっては、平成26年9月1日時点の神戸市が想定した評価条件（約20,000㎡ 戸建住宅）で行っている。

「余剰地取得費用」の参考価格：東ブロック 27,700円/㎡、
中央ブロック 24,900円/㎡、西ブロック22,500円/㎡

(10) 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、既存住宅等の解体撤去（第3次工区）後、関連公共施設等の整備を完了し、全ての余剰地の引渡しが完了した日までとする。余剰地活用業務については、余剰地の引渡し完了後、速やかに実施することを基本として、事業契約書に基づき、別途協議するものとする。

(11) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮は可能とする。（別紙4「建替事業工程表」参照）

	本事業の業務内容	スケジュール
P F I 事業 期間	事業契約締結	平成 31 年 3 月頃
	設計、各種申請等の行政手続き 入居者の仮移転 既存住宅等の解体撤去（第 1 次工区 ^{※1} ） Fブロックの北山公園再整備・敷地整備工事 関連公共施設等の整備（第 1 次工区）	平成 31 年 4 月頃～ 平成 32 年 4 月頃
	Cブロックの建替住宅等の建設	平成 33 年 9 月頃～ 平成 35 年 8 月頃
	Cブロックの建替住宅等の引渡し	平成 35 年 8 月中
	Cブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 35 年 11 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の建設	平成 34 年 4 月頃～ 平成 36 年 3 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の引渡し	平成 36 年 3 月中
	E 1 ブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 36 年 6 月頃
	市立桜の宮保育所・児童館の移転・解体撤去（第 2 次工区）	平成 35 年 7 月頃～ 平成 35 年 10 月頃
	Aブロックの既存住宅等の解体撤去（第 3 次工区）	平成 35 年 12 月頃～ 平成 36 年 5 月頃
	余剰地の引渡し（Aブロック）	平成 36 年 5 月頃
	B・D・E 2 ブロックの解体撤去工事（第 3 次工区）	平成 36 年 8 月頃～ 平成 37 年 7 月頃
	関連する公共施設等の整備（第 3 次工区）	平成 37 年 1 月頃～ 平成 37 年 12 月頃
	付帯 事業	余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブロック））
余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（中ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（中ブロック））		平成 35 年 10 月頃 平成 35 年 11 月頃～
余剰地引渡し（一般住宅ゾーン） 余剰地活用業務の実施（一般住宅ゾーン）		平成 36 年 5 月頃 平成 36 年 6 月頃～

(12) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関するスケジュール

実施方針に関連して開催される説明会等のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
平成 29 年 11 月 28 日 (火)	実施方針等に関する説明会
平成 29 年 12 月 7 日 (木) 17:00 〆	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
平成 29 年 12 月下旬まで	実施方針等に関する質問・意見への回答
平成 30 年 1 月 11 日 (木) 17:00 〆	本事業条件に係る事前提案の受付
平成 30 年 1 月 22 日 (月) ~26 日 (金)	個別対話の実施
平成 30 年 2 月下旬	事前提案及び個別対話の結果を踏まえた 質問・意見への回答

(2) 実施方針等に関する説明会

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、実施方針、要求水準書(案)及び添付書類等(以下「実施方針等」という。)に関する説明会を開催する。参加については参加企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

○開 催 日 時:平成 29 年 11 月 28 日 (火) 14 時 30 分から

(受付開始:14 時から)

○開 催 場 所:市営桜の宮住宅北集会所(所在地:神戸市北区甲栄台 2 丁目 2-14)

○参加申込方法:説明会への参加を希望する企業は、市のホームページより、実施方針等に関する説明会参加申込書(様式 1)のファイルを手し、必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に関する説明会参加申込(企業名)」と明記すること。また、電話での受付は行わない。

○申 込 先:神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

電子メール:jigyokeikaku@office.city.kobe.lg.jp

○申 込 期 限:平成 29 年 11 月 27 日 (月) 17 時 必着

(3) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等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。

○提出方法：市ホームページより、実施方針等に関する質問書（様式2）及び意見書（様式3）のファイル入手し、必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見（企業名）」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：神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

電子メール：jigyokeikaku@office.city.kobe.lg.jp

○提出期限：平成29年12月7日（木） 17時 必着

また、市の判断により、質問及び意見の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、民間事業者から提出された実施方針等に関する質問・意見の取り扱い（「(4)実施方針等に関する質問・意見への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(4) 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・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、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、平成29年12月下旬までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(5) 本事業条件に係る事前提案及び個別対話の実施

本事業をよりよいものとするため、本事業の基本方針、基本計画（案）及び実施方針、要求水準書（案）において記載された内容に対して、下記の「事前提案テーマ」に対して民間事業者が想定している簡易提案内容を元に、市と民間事業者で行う個別対話を実施する。

ア 事前提案

テーマ①～⑤について、現時点で想定される簡易提案内容を記載すること。また、簡易提案内容に関連して、現段階までの市の公表資料で提示されている事業条件等の見直し要望（本事業における業務範囲・リスク分担等）があれば、記載すること。

なお、事前提案内容については、「第1.1(9)の個別対話用参考価格」をはじめとして、実施方針及び要求水準書（案）の記載内容を前提とした上で事前提案を行うこと。なお、個別対話用参考価格の増減や、実施方針及び要求水準書（案）の変更を前提とした上での提案を希望する場合にはその旨を明記した上で、事前提案を行うこと。

「イ個別対話」への参加は、事前提案の提出が条件となるが、入札公告以降の参加資格や落札者の選定に影響するものではない。

- <テーマ①：駅前と生活支援ゾーンを結ぶバリアフリー動線整備の考え方> Cブロック
- ・高低差の少ないバリアフリー動線（歩行者空間）を計画するための車両・歩行者動線の考え方
- <テーマ②：沿道利用ゾーンに対するまちづくり提案> C・E 1ブロックの一部
- ・沿道利用ゾーンへの導入を期待する5つの機能（“暮らし充実”機能）の考え方を踏まえて個別対話時点で想定されるコンセプト及び導入機能イメージ（北鈴蘭台駅周辺エリア活性化への波及効果イメージを含めて）
（※要求水準書(案)第5.1を適宜参照）
 - ・沿道利用ゾーンの区画の配置・規模イメージ図、権利形態（取得・借地）/等
 - ・ゲート広場について、生活支援ゾーンや北山公園を含む、事業用地全体の住民や来訪者の歩行者空間をネットワークする起点となるような「ゲート機能」として魅力あふれる空間（公開空地的条件付け）を計画することの可能性
（※要求水準書(案)別添資料5 沿道利用ゾーンの整備イメージ図を適宜参照）
 - ・1期事業での明宝線沿道景観整備内容を踏まえた、2期事業用地の明宝線沿道景観整備の考え方
- <テーマ③：一般住宅ゾーンに対するまちづくり提案> Aブロック
- ・区画の配置・規模イメージ図（1区画あたり150㎡以上の条件付の是非）
 - ・市営住宅ゾーンと一般住宅ゾーンの入居者間の良好なコミュニティ形成に資する提案
 - ・B・Dブロックも含めて一般住宅ゾーン余剰地活用業務範囲とする可能性
- <テーマ④：生活支援ゾーンに対するまちづくり提案> Fブロック
- ・本団地周辺地域のオールドタウン化の課題や地域ニーズを踏まえた、高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせるために市が整備・誘致すべき施設機能等の提案・アイデア
 - ・幼稚園跡地等への施設誘致の可能性（本事業業務範囲となり得るか否か）
（可である場合）想定される保育所及び提案施設の配置計画、事業スキーム（土地・建物の権利形態、維持管理・運営主体想定/等）
- <テーマ⑤：余剰地活用リスク対応について>
- ・事業契約締結から約4～6年後に、随時余剰地の整備・運営開始となることへのリスク評価及びそのリスク対応策について（ex.一定の変更方針の下、市と協議の上、当初提案内容からの変更を可とする/等）
 - ・入札時に提示する余剰地取得価格についての望ましい補正方法（基準路線・地点の候補提案（路線価、地価公示、地価調査等）、単独ではなく複数路線・地点の平均値による補正、事業用地周辺に限定しない基準路線・地点の設定/等）

○提出期限：平成30年1月11日（木）17時必着

○提出方法：

- ①用紙サイズはA3横とし、各テーマ①～⑤全体で3枚以内（片面印刷、表紙・目次を除く。テーマ毎の枚数配分は任意）
- ②表紙には「市営桜の宮住宅建替事業（2期） 事前提案書」と明記すること。また事前提案提出者の法人名称を記載すること。（複数事業者によりグループで事前提案書の提出を希望する場合には、グループを構成する全法人名称を記載すること。）
- ③事前提案書様式・フォント等は任意。フォントサイズは10.5pt以上。各ページにはページ番号を付すこと。
- ④事前提案PDFデータをCD-ROMに保存し、提出

○その他：事前提案内容は非公開とする。

イ 個別対話

事前提案の提出を行った民間事業者に対して、個別対話を実施する。なお、事前提案提出が多数となった場合には、事前提案内容を踏まえ、対話参加者の絞り込みを行う場合がある。

○開催日時：平成30年1月22日（月）から26日（金）の間

※具体的な日時については、別途市から通知する

○開催場所：神戸市役所2号館5階501会議室（所在地：神戸市中央区加納町6丁目5番1号）

○参加人数：1企業あたり2～3名程度（グループで事前提案書の提出を希望する場合には、グループ全体で最大15名まで）

○その他：上記以外の個別対話実施に係る詳細は別途市から通知する

(6) 事前提案及び個別対話の結果を踏まえた質問・意見への回答

事前提案及び個別対話を通じて得られた、質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、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、平成30年2月中に公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(7) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見、事前提案及び個別対話の実施結果を踏まえ、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に関するガイドライン」、実施方針等への民間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、市営住宅の整備について、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併せて、速やかに平成30年3月に市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も同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間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うえで、本事業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。

また、本事業は、WTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

2 募集及び選定のスケジュール

民間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
平成30年3月	特定事業の選定・公表
平成30年4月	入札公告、入札説明書等の公表
平成30年6月～7月	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成30年9月	入札参加表明書受付・参加資格審査結果通知 【1次審査】
平成30年10月	入札書類の受付及び開札（本入札）
平成30年11月	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
平成30年12月	落札者決定・公表
平成31年2月	仮契約の締結
平成31年3月	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・交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、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、入札公告時に公表する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、民間事業者は、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、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

(3) 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(4) 入札書及び事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札公告時に公表する入札説明書等に基づき入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札公告時に公表する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

(1) 入札参加者等の構成

ア 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建替住宅等を設計、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（以下「構成企業」という。）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。

(イ) 入札参加者は、建替住宅等及び関連する公共施設等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、既存住宅等を解体撤去する企業（以下「解体撤去企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）並びに、余剰地活用を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）により構成されるものとする。

(ウ) 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構成企業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 出資者である構成企業は、本事業が終了するまで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。

イ 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業（単体企業）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ものとする。
- (イ) 代表企業は、本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ものとし、第2.4(2)イ(イ)(カ)で定める建設企業又は余剰地活用企業に限るものとする。なお、建設企業として特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該JVの代表者である代表構成員を代表企業とし、余剰地活用企業が複数ある場合に余剰地活用企業を代表企業として定める場合は、余剰地の対価の支払いが最大のものを代表企業とする。
- (ウ) なお、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入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

ウ 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) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- (エ) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- (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。

エ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び参加グループの構成企業と資本関係のある者又は人的関係のある者（※）は、他の参加グループの構成企業になることはできないものとする。

（※）資本関係のある者

以下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き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。

- ① 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。
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

（※）人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。ただし、③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き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。

- ③ 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）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。
- ④ 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。

オ その他

- (ア) 構成企業から業務を直接受託する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、構成企業のみとする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。
- (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。
- (ウ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (エ) 本事業に係る実施方針の作成及び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のある者又は人的関係のある者（「4(1)エ 複数応募の禁止」を参照）。
- (オ) 選定審議会（「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のある者又は人的関係のある者（「4(1)エ 複数応募の禁止」を参照）。
- (カ) 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破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。
 - (a) 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。
 - (b) 民事再生法（平成12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。
 - (c) 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。

- (d) 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。
 - (a) 成年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。
 - (b) 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。
 - (c) 禁固以上の刑（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。
 - (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。
 - (e) 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、役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団員に金銭的な援助を行っている法人、その他暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している法人。
- 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。

イ 構成企業の個別参加資格要件

参加グループの各構成企業は、入札参加資格の審査申請の日において、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(カ)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。（ただし、e及びfについては協力企業が要件を満たせば設計企業が要件を満たすものとみなす。）なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業をおくものとし、統括する設計企業は以下に示すaからfの要件のすべてを満たし、その他の設計企業は少なくともaからcを満たしていること。（ただし統括する設計企業に求められる要件のうち、e及びfについては協力企業が要件を満たせば当該設計企業が要件を満たすものとみなす。）

- a 市の物品等競争入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は市の工事請負競争入札参加資格有資格者であること。（本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受け

ていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

- b 建築士法（昭和 25 年法律第 203 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。
- c 8 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 6,000 ㎡以上又は 100 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。
- d 設計企業と入札参加表明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。
- e 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法第 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。（作成した図書により、同法第 29 条又は同法第 34 条の 2 の許可を受けたものに限る。）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。
- f 宅地造成等規制法第 9 条第 2 項又は同法第 11 条に定める設計図書の作成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。

(イ) 建設企業

建設企業は、単体又は J V とする。単体で応募する場合には b から g の要件を全て満たすこと。J V を組成する場合は次の a の要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次の b から g の要件をすべて満たし、その他の構成員は、次の b および c の要件をすべて満たしていること。（ただし代表構成員に求められる要件のうち、g の要件については協力企業が要件を満たせば代表構成員が要件を満たすものとみなす。）

- a J V の組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型 J V」という。）又は分担施工方式（以下「乙型 J V」という。）のいずれかによるものとし、甲型 J V を組成する場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、乙型 J V を組成する場合には、次の（d）の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については参加グループの提案によるものとする。
 - (a) J V の代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - (b) J V の構成員数は 2 社以上 4 社以下とすること。
 - (c) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 社の場合は 30% 以上、3 社の場合は 20% 以上、4 社の場合は 15% 以上であること。
 - (d) 構成企業ごとに建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成企業の監理技術者を統

括すること。

※甲型 J V 及び乙型 J V の詳細は下記国土交通省ホームページ参照のこと。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000166.html

- b 単体の建設企業又は J V の構成員については、市の工事請負競争入札参加資格者名簿に登録していること。（本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。）
- c 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、当該企業が実施する工事に対応した業種（以下「対象業種」という。）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。
- d 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値 が、1,200 点以上の者であること。
- e 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、J V として有する工事実績については、以下のとおりとして取り扱うものとする。
 - ・ 2 社の場合、30%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - ・ 3 社の場合、20%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - ・ 4 社の場合、15%以上の出資比率があれば、100%の実績
- f 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。ただし、建設企業が解体撤去企業の業務の全部または一部を兼務する場合、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。
 - (a) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けた者であること。
 - (b) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第 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、入札参加表明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ること。
- g 1 ha 以上の宅地造成工事の実績を有すること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に着工又は竣工したものに限る。

(ウ) 解体撤去企業

解体撤去企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、解体撤去企業が行う業務の全部又は一部を建設企業が兼務することを可とする。解体撤去企業が行う業務の全部又は一部を実施する建設企業がJVである場合には、既存住宅等の解体撤去業務を実施する構成員又は協力企業が、次の要件をすべて満たしていること。

- a 市の工事請負競争入札参加資格者名簿に登録していること。（本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。）
- b 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、「土木一式工事」「建築一式工事」「とび・土工・コンクリート工事」のいずれかについて、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- c 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任で配置できること。
 - (a) 2級建築施工管理技士、2級土木施工管理技士又は2級建築施工管理技士以上の資格を有するものであること。
 - (b) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第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、入札参加表明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ること。
 - (c) コンクリートブロック造建築物の解体撤去工事の実績を有すること。なお当該実績は、入札公告日から起算して過去10年間に着工又は竣工したものに限る。

(エ) 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、統括する工事監理企業をおくものとし、統括する工事監理企業は以下に示すa～dの要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくともa～cを満たしていること。

- a 市の物品等競争入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれること。（本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。）
- b 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。
- c 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。
- d 工事監理企業と、入札参加表明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る一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第

4項の規定による工事監理者をいう。)を常駐かつ専任で配置できること。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

(オ) 移転支援企業

移転支援企業は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。

市の物品等又は工事請負競争入札参加資格者であること。(本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。)

(カ) 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、余剰地活用に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。複数の余剰地活用企業で業務を分担する場合、余剰地の対価の支払いが最大の余剰地活用企業が当該用件を満たしていること。

市の物品等又は工事請負競争入札参加資格者であること。(本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。)

ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業又はSPCから業務を受託する者が、参加表明書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) 参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成企業又は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(ただし、代表企業を除く。)又はSPCから業務を受託する者(ただし、代表企業を除く。)の変更ができるものとする。

(イ) 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業又は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(ただし、代表企業を除く。)又はSPCから業務を受託する者(ただし、代表企業を除く。)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ものとする。

(3) 応募に関する注意事項

ア 入札保証金

入札保証金は免除する。

イ 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、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、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

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ものとする。

(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 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

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第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。

キ 入札参加資格の認定に関する事項

市では、一般競争入札に参加しようとする者は、一般競争入札に参加する者に必要な資格を有するか否かに関する申請を行い、その認定を受けることが必要になる。したがって、参加資格要件に市の物品等競争入札参加資格有資格者又は工事請負競争入札参加資格有資格者であることを掲げているが、本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、神戸市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

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（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）により行う予定であり、落札者の選定にあたり、「神戸市営桜の宮住宅第 2 期建替 P F I 事業者選定審議会（以下「審議会」という。）」における審議を経て、市が落札者を選定する。

《神戸市営桜の宮住宅第 2 期建替 P F I 事業者選定審議会委員》

氏名	所属
辰巳 八栄子	稲清税理士法人 公認会計士
田端 和彦	兵庫大学 副学長
長濱 伸貴	神戸芸術工科大学大学院芸術工学研究科 教授
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科 教授
室崎 千重	奈良女子大学生活環境学部 講師
三木 太志	神戸市住宅都市局住宅担当局長

※実施方針公表後、落札者決定までの間、審議会の委員への本事業に関する問合せや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為を行った者は失格とする。

(2) 審査の内容

審議会において、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

審議会は非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、参加グループの構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(3) 審査方法及び審査事項（案）

審議会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」を合算した「総合評価点」により、総合的に評価を行う。なお、価格点は、各入札参加者の「市営住宅整備及び入居者移転支援業務に要する費用」から「余剰地取得費用」を減じた「市の負担額」を算出し、得点化する。

配点は、価格点 100 点、技術評価点 100 点の計 200 点満点とする。

提案内容審査における審査事項（案）の概要は次に示すとおりである。審査項目の詳細及び配点等については、審議会意見聴取結果を踏まえ適宜修正し、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

ア 事業実施に関する項目

- (ア) 事業実施体制
 - 事業実施体制の信頼性
 - 代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性 等
 - 資金調達の実績、施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保 等
- (イ) 地域社会貢献、地域経済への配慮
 - 地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等）、市内業者の活用・育成の提案 等
- (ウ) 施工計画
 - 無理のない施工計画、工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫
 - 施工体制の信頼性、施工監理体制等の品質保持への配慮
 - 十分な安全対策、施工中の近隣（当団地を含む）への配慮 等

イ 建替住宅計画

- (ア) 配置・外部計画・景観
 - 入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案
 - 安全性や快適性等を考慮した広場・プレイロット、通路、緑地等の魅力あるオープンスペースの確保及び適切な配置
 - 団地内及び周辺住環境に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感（敷地境界からの後退等）等への配慮
 - 外部空間における違法行為、放置自転車対策等の負荷軽減への配慮
 - 地域の幹線道路である明宝線沿道にふさわしい景観の提案（沿道土地利用、建物ファサード等）
- (イ) 住棟・住戸計画
 - 住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画
 - 適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、耐久性上、良好な居住空間の形成 等
- (ウ) 市営住宅の維持管理への配慮
 - ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮
 - 建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮
 - 日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮 等
- (エ) 若年世帯の呼び込み・多様な世代の交流
 - 若年・子育て世帯の入居促進につながる住戸、住棟プラン及び住環境等の提案
 - 若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進に配慮した住戸タイプの配置構成
 - 多様な市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成へ向けた公共空間（玄関ホール、共用廊下、EVホール等）の配置及び活用及び、その運営・管理の提案 等

- (カ) 健康に安心して暮らせるまちづくり
 - 防災、防犯、ユニバーサルデザイン等、こどもからお年寄りまで、誰もが安全に安心して、円滑かつ快適に暮らせる市営住宅実現の考え方 等
 - 環境へ配慮したゆとりあるまちづくり、環境共生への配慮 等

ウ 公共施設等整備等計画

- (ア) 団地内公共施設等のネットワーク
 - ゲート広場、バリアフリー動線、その他市営住宅敷地等により形成される事業用地内のネットワーク、周辺利便施設等へのアクセスにおけるバリアフリーの考え方、宅盤造成の内容 等
- (イ) 公共施設等の維持管理への配慮
 - ライフサイクルコスト (LCC) の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮
 - 更新性、メンテナンス性の向上への配慮
 - 日常の修繕、維持管理等のしやすさ、コスト縮減への配慮 等

エ 入居者移転支援業務実施計画

- 高齢入居者等に配慮した円滑な移転支援、居住者ニーズへの対応サービス提案
- 移転支援を円滑に実施可能な人員・体制の構築 等

オ 余剰地活用

- (ア) 利便性とにぎわいの向上
 - 地域が必要とする施設の考え方
 - 北鈴蘭台駅周辺エリアの既存施設と共存できる施設の考え方
 - 地域の魅力を向上させ、生活の利便性とにぎわいの向上に寄与する施設の考え方
- (イ) 若年・子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流
 - 本団地周辺を含む計画的開発団地におけるオールドタウン化の課題解決に向けたリノベーション提案、まちづくりの目標像の実現に寄与する民間施設の考え方
 - (民間住宅の場合) 若年・子育て世代にとって魅力ある住環境の形成及び入居促進への貢献
 - 地域ニーズや本団地周辺を含む計画的開発団地におけるオールドタウン化の課題を踏まえた、“暮らし充実”施設整備に関するコンセプト
 - “暮らし充実”施設の整備・運営に関する事業計画の確実性、継続性
 - “暮らし充実”施設の配置(市営住宅居住者、周辺地域住民の利用動線等への配慮)
- (ウ) 環境への配慮・周辺住環境との調和
 - 市営住宅ゾーンと調和しつつ、良好なコミュニティの形成に向けた提案 等
 - 環境負荷の低減に配慮したまちづくりの提案 等
- (エ) 安全・安心、バリアフリー
 - 防災、防犯、コミュニティ支援等、だれもが安全・安心に暮らせるまちの実現に向けた提案
 - 住宅から利便施設へ向けた移動動線のバリアフリー化への配慮

(4) 落札者の決定

審議会は、市に選定結果を答申し、市は、審議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。

なお、入札参加者が一定の基準を満たさない場合には、市は落札者を決定しない場合がある。詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

(5) 審査結果及び評価公表

市が落札者を決定した場合は、全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、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

(6) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

神戸市契約規則第 12 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。

イ 落札の取消し

市は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・ 神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

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

- ・ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
- ・ 株式会社 東畑建築事務所
- ・ 弁護士法人 御堂筋法律事務所

6 提示条件

(1) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、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入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(2) 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ものとする。

(3) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、7日間を目途に、市を相手方として、入札公告時に公表する入札説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 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、条文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。

事業計画及び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、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

ウ 事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、平成31年2月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、平成31年3月を予定している。

カ 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、全て入札参加者の負担とする。

(4) S P Cを設立する場合の特例

落札者が本事業を遂行するために会社法に定める株式会社としてS P Cを設立する場合には、市は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、S P Cと事業契約を締結するものとする。S P Cは事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

第3 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

(1) 基本的考え方

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負うものとする。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5「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入札説明書に添付する事業契約書(案)において提示する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、別紙5「リスク分担表(案)」及び入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行う。

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入札説明書に添付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)(市営住宅整備・余剰地活用業務編)及び要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)として公表するので参照すること。

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、契約保証金として100分の5以上を納付することとする。なお、神戸市契約規則第25条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合(市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等)は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。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)

市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たし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。

(1) モニタリングの概要

市による本事業の実施状況の確認の概要については、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）（市営住宅整備・余剰地活用業務編）及び実施方針と併せて公表する要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）を参照すること。

(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業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

6 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は事業者の責任において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

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

事業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ものとする。

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

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）（市営住宅整備・余剰地活用業務編）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業計画又は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ものとする。

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入札説明書に添付する事業契約書(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 事業者の提供する業務内容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業務水準を下回る場合、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、一定期間内には是正策の提出・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ものとする。

(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ものとする。

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ものとする。

(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ものとする。

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。

(1) 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措置等は想定していない。

(2) 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、以下のホームページにおいて行うものとする。

神戸市ホームページ

<http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/house/information/publichouse/sakuranomiya2.html>

2 本事業の担当課

入札、契約に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

〒650-8570：兵庫県神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

電話番号：078-322-6412

電子メール：jigyokeikaku@office.city.kobe.lg.jp