

**市営桜の宮住宅建替事業（2期）  
入札説明書**

平成30年4月27日

神戸市

## 目次

<b>第1</b>	<b>入札説明書の定義</b>	<b>1</b>
<b>第2</b>	<b>事業内容に関する事項</b>	<b>2</b>
1	事業名称	2
2	事業に供される公共施設の種類	2
3	公共施設の管理者	2
4	事業の目的	2
5	事業の概要	3
6	事業方式の概要	3
7	事業の範囲	4
8	事業者の事業期間	6
9	事業実施スケジュール	6
10	本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	6
<b>第3</b>	<b>民間事業者の募集及び選定に関する事項</b>	<b>7</b>
1	民間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	入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4	入札に関する手続き等	16
5	落札者の選定	20
<b>第4</b>	<b>入札に関する条件</b>	<b>22</b>
1	立地に関する事項	22
2	土地に関する事項	22
3	市営住宅整備に関する事項	22
4	事業者の収入及び市の支払いに関する事項	22
5	応募に関する注意事項	26
<b>第5</b>	<b>事業契約の締結等</b>	<b>28</b>
1	基本協定の締結	28
2	契約手続きにおける交渉の有無	28
3	事業契約の締結	29
4	事業者の責任の履行に関する事項	29
5	違約金の支払い	29
6	S P C を設立する場合の特例	29

<b>第6</b>	<b>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</b>	<b>30</b>
1	事業者の責任ある履行について	30
2	市と事業者の責任分担	30
3	業務の要求水準	30
4	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	30
5	事業期間中の事業者と市の関わり	31
6	事業の終了	31
<b>第7</b>	<b>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</b>	<b>32</b>
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
<b>第8</b>	<b>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</b>	<b>33</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	33
<b>第9</b>	<b>その他特定事業の実施に関し必要な事項</b>	<b>34</b>
1	情報の公表	34
2	本事業の担当課	34

#### 添付書類

別添資料1：要求水準書（市営住宅整備業務・余剰地活用業務編）

別添資料2：要求水準書（入居者移転支援業務編）

別添資料3：落札者決定基準

別添資料4：提案様式集

別添資料5：基本協定書（案）

別添資料6：事業契約書（案）

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

## 第 1 入札説明書の定義

この「市営桜の宮住宅建替事業（２期） 入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、神戸市（以下「市」という。）が「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。）に基づき特定事業として選定した「市営桜の宮住宅建替事業（２期）」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するにあたり、入札参加を希望する者を対象に配付するものである。

入札説明書に併せて交付する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

別添資料 1 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）（以下「要求水準書（市営住宅整備編・余剰地活用業務編）」という。）

別添資料 2 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 要求水準書（入居者移転支援業務編）（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。）

※上記別添資料 1・2 を総称して「要求水準書」という。

別添資料 3 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）

別添資料 4 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 提案様式集（以下「様式集」という。）

別添資料 5 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料 6 市営桜の宮住宅建替事業（２期） 事業契約書（案）（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、入札説明書等と「市営桜の宮住宅建替事業（２期） 実施方針」（平成 29 年 11 月 22 日公表。以下「実施方針」という。）、「実施方針等に関する質問・意見への回答」（平成 29 年 12 月 26 日公表）、「個別対話内容」（平成 30 年 2 月 27 日公表）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、実施方針、実施方針等に関する質問・意見への回答、個別対話内容及び入札説明書等に関する質問への回答による。

## 第2 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

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PFI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、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。

### (1) 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。

### (2) 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※1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

注) ※1：付帯施設にゲート広場を含むかどうかについては事業者の提案による

#### (ハ) 関連公共施設等の整備※2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) ※2 ・市道の拡幅等整備

・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

### (3) 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※3

- 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) ※3 1期事業で整備される住宅への住替えを含む。

### (4) 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（公共空間を含む。）の整備・運営を行う。

#### (ア) 沿道利用ゾーン

- a “暮らし充実” 施設の整備・運営
- b 公共空間（明宝線の沿道景観及びゲート広場※4）の整備・維持管理

注) ※3：ゲート広場を余剰地活用業務で整備することは、事業者の提案による（余剰地活用業務で整備しない場合は建替住宅の付帯施設として市営住宅整備業務の中で整備する）

#### (イ) 一般住宅ゾーン

- a 戸建住宅の整備（一般住宅ゾーン）

“暮らし充実” 施設及び戸建住宅の内容については、別添資料1「要求水準書（市営住宅整備業務・余剰地活用業務編）」を参照すること。

## 8 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。

## 9 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） 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） <sup>※1</sup>	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
	E1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
	E1ブロックの建替住宅等の引渡し	平成36年3月中
	E1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・E2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～

※1：地域福祉センターの污水排水を放流するための下水道管の敷設（北鈴蘭台54号線）を含む。

## 10 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、「別添資料1：要求水準書（市営住宅整備業務・余剰地活用業務編）」を参照すること。

### 第3 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。

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4月27日	入札公告、入札説明書等の公表
平成30年5月11日	入札説明書等に関する説明会
平成30年6月1日	入札説明書等に関する質問の受付締切
平成30年7月6日	入札説明書等に関する質問の回答
平成30年7月30日～8月3日（予定）	対面式質疑応答の実施
平成30年8月31日	対面式質疑応答の結果公表
平成30年9月14日	余剰地借地費用に関する最低貸付料の確認申請書類の受付（※余剰地借地提案を行う場合）
平成30年9月21日	第一次審査提出書類の受付
平成30年10月1日	参加資格審査結果通知【第一次審査】
平成30年10月1日～10月5日	第一次審査を通過できなかった場合の理由説明の受付
平成30年10月9・10日午前	第二次審査提出書類（事業提案書等）の受付
平成30年10月10日 午後	第二次審査提出書類（入札書等）の受付・開札（入札価格の確認）
平成30年10月中旬～12月初旬	第二次審査提出書類の審査・ヒアリング【第二次審査】
平成30年12月中旬	落札者決定・公表
平成30年1月下旬	仮契約の締結
平成31年3月上旬	事業契約締結

### 3 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。

- (キ) 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。
- (ク) 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。
- (ケ) 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 3. 3 (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、別添資料 6 「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 S P C を設立する場合には、S P C 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（「第3. 3(1)エ」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（「第3. 3(1)エ」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。）
- 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JV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。JV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 JVの組成にあたっては、共同施工方式(以下「甲型JV」という。)又は分担施工方式(以下「乙型JV」という。)のいずれかによるものとし、甲型JV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JV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) JV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) JV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JV及び乙型JV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](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000166.html)

b 単体の建設企業又はJV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。)

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、JV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 1ha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、単体又はJVとする。単体で応募する場合にはbからdの要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、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bからd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。

a JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）又は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JV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JVを組成する場合には、次の(c)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) JV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) JV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。

b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。）

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、「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。

d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。）
- 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。）

(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要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。）

## 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。

## 4 入札に関する手続き等

### (1) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催

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、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会（既存住戸内の見学、空家改修サンプルルームの見学含む）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、当日入札説明書等は配布しないので、各自持参すること。

○開催日時：平成30年5月11日（金）15時00分から

（受付開始：14時30分から）

○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：説明会及び現地見学会への参加を希望する企業は、様式集の入札説明書等に関する説明会参加申込書（様式1-1）に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「入札説明書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。

なお、希望者に対しては、現地説明会時に、神戸市設計基準（最新版）・既存住宅図面（杭）・土質調査報告書のデータの配布を行う（1社につき1つまで）。希望者は、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の申込みを行う電子メール本文に「神戸市設計基準（最新版）等のデータ希望」と明記すること。

○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30年5月8日（火）17時00分 必着

### (2) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関する質問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：様式集の入札説明書等に関する質問書（様式1-2）に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「入札説明書等に対する質問（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30年6月1日（金）17時00分 必着

また、市の判断により、質問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入札説明書等に関する質問の

取り扱い（「(3)入札説明書等に関する質問への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

### (3) 入札説明書等に関する質問への回答

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、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7月6日（金）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

### (4) 対面式質疑応答の実施

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答の公表後、回答内容に対する再質問、事業提案に際して、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、対面式質疑応答を開催する。参加については参加企業1社につき最大2名まで（グループでの対面式質疑応答参加を希望する場合には、グループ全体で最大15名まで）とする。

なお、対面式質疑応答でなされた質疑応答内容のうち、対面式質疑応答参加者の特殊な技術、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、平成30年8月31日（金）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、対面式質疑応答参加を行った者の企業名は公表しないものとする。

○開催日時：平成30年7月30日（月）～8月3日（金）予定

※実際の日時は参加希望者に個別に連絡

○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）

○参加申込方法：対面式質疑応答への参加を希望する企業は、様式集の対面式質疑応答参加申込書（様式1-3）に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「対面式質疑応答への参加申込（企業名（又はグループ名））」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30年7月23日（月） 17時00分 必着

### (5) 入札説明書等の変更

入札説明書等の公表後における民間事業者等の質問を踏まえ、必要に応じて、入札説明書等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には入札説明書等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

#### (6) 余剰地借地費用に関する最低貸付料の確認申請書類の受付

余剰地活用において借地提案を行う者は、下記期日までに、様式集の余剰地借地費用に関する最低貸付料の確認申請書（様式1-4）（以下、「様式1-4確認申請書」という。）を提出して、最低貸付料の通知を受けること（下記期日までであれば、随時申請を受け付けるものとする）。

最低貸付料の通知は、様式1-4確認申請書の受理後、14日以内に書面を以て行う。なお、様式1-4確認申請書受理から最低貸付料の通知までに要する期間を十分考慮の上、書類提出を行うこと。

○提出方法：持参による

○提出先：神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

○受付期間：平成30年4月27日（金）から平成30年9月14日（金）

受付期間中は、平日の9時00分～12時00分及び13時00分～17時00分

#### (7) 第一次審査提出書類の受付

入札参加者は、参加表明書を含む第一次審査提出書類を郵送（配達証明付）又は持参による方法により市に提出すること。

なお、第一次審査提出書類の作成については、様式集に従うこと。

○提出方法：郵送（配達証明付）又は持参により提出のこと。郵送又は持参にて提出する書類には、表に「市営桜の宮住宅建替事業（2期）第一次審査提出書類在中」と朱書すること。入札参加者が指定された日時に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、市は、提出を認めない。

○提出先：〒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

○提出期限：平成30年9月21日（金） 17時00分 必着

#### (8) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は平成30年10月1日（月）を目途に、電子メールにて参加グループの代表企業に通知する。

なお、第一次審査の結果は、公表しないものとする。

#### (9) 第一次審査により入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明受付

第一次審査により入札参加資格があると認められなかった者は、その理由について、書面により次に示すと通りの要領で説明を求めることができる。

○提出方法：説明要求の書面（様式自由）を持参し説明を求めることができる。電子メール、郵便、FAX、電話等は不可とする。

○提出先：神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

○受付期間：平成30年10月1日（月）から平成30年10月5日（金）

平日の9時00分～12時00分及び13時00分～17時00分

○回答結果：説明を求めた者に対し、平成30年10月12日（金）を目途に書面により、郵送にて、回答する。

#### (10) 入札参加資格の取り消し

市は、第一次審査により入札参加資格があると認めた者が、「第3 3 (2)」に定める入札参加資格を喪失したときは、上記(8)による通知を取消し、改めてその旨を通知するものとする。

#### (11) 第二次審査提出書類の受付

参加資格確認通知書により入札参加資格があると認めた者は、次により入札書及び内訳書（以下「入札書等」という。）及び事業計画の内容を記載した事業提案書及びその他関連書類（以下「事業提案書等」という。）を市に提出する。なお、事業提案書等は下記の提出方法等によることとし、入札書等は入札価格の確認時に持参すること（「(12)入札価格の確認」参照）。

入札書等及び事業提案書等（以下「第二次審査提出書類」という。）の作成については、様式集に従うこととする。

なお、第二次審査においては、各参加グループに対するヒアリングの実施を想定している。

○提出方法：持参による。表に「市営桜の宮住宅建替事業（2期） 事業提案書等 在中」と朱書すること。

○提出先：神戸市住宅都市局住宅部住宅整備課

○受付期間：平成30年10月9日（火）から平成30年10月10日（水）

受付期限は平成30年10月10日（水）12時00分必着

#### (12) 入札価格の確認（入札書等の受付・開札）

入札書の入札価格の確認は、以下の確認日時に、原則として、第一次審査通過者またはその入札代理人の立ち合いのうえ、行うものとする。なお、当該入札では、第一次審査通過者の入札価格が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は、その第一次審査通過者は失格とする。この際に、入札価格の確認の場で第一次審査通過者の入札価格の公表は行わない。

○入札価格の確認日時：平成30年10月10日（水）14時00分以降を予定

※詳細な確認日時については別途通知する

○入札価格の確認場所：神戸市役所2号館5階501会議室

○持参書類：入札書等（様式集の様式4-1～様式4-4-2）

※入札書等作成の方法については、様式集に従うこと。

#### (13) 入札辞退に関する提出書類

第一次審査通過者が入札を辞退する場合は、次のとおり、入札辞退書（様式集の様式3-1）を提出すること。

○提出方法：郵送（配達証明付）又は持参による

○提出先：〒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

## 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	神戸芸術工科大学芸術工学部環境デザイン学科 教授
三輪 康一	元 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

※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、別添資料 3 「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場合がある。（第 3. 3（2）ウ（ア）参照）

### (3) 落札者の決定

入札参加者が 1 グループの場合、落札者を選定しない場合がある。詳細については、別添資料 3 「落札者決定基準」において提示する。

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。

### (4) 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。

### (5) 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、落札を取り消す場合がある。(第3.3(2)ウ(イ)参照)

## (6) 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

## 第4 入札に関する条件

### 1 立地に関する事項

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

区 分	概 要
所在	神戸市北区甲栄台1・2・3丁目
事業用地全体の面積	約111,782.77㎡※1
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第4種高度地区
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10m超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	宅地造成工事規制区域 地区計画策定予定※2

注) ※1：既存の道路を除く。詳細は別添資料1「要求水準書（市営住宅整備編・余剰地活用業務編）」参照

※2：市は本団地を含む周辺地域を対象に北鈴蘭台駅西地区地区計画（以下「地区計画」という。）を策定（平成30年6月に都市計画決定）予定である。また、事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、地区整備計画を変更・追加することを予定している。

### 2 土地に関する事項

市は、事業用地について、工事着工から関連する公共施設等の整備完了・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者は無償で貸し付けるものとする。

### 3 市営住宅整備に関する事項

事業用地は、別添資料1「要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）」に示す区域とする。なお、整備の詳細については、別添資料1「要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）」に示す通りとする。

### 4 事業者の収入及び市の支払いに関する事項

#### (1) 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。

## (2) サービス購入費の算定方法及び支払方法

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、事業契約書（案）を参照すること。

## (3) 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、第 4. 4 (2) 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

- (ア) 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、第 4. 4 (2) イ(ア)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

- (ア) 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、市と事業者との協議に基づき書面による合意ができた場合には、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。ただし、余剰地を分割して所有権移転・引渡しをすることにより生じる一切の責任、不利益及び費用は事業者が負担するものとする。
- (ウ) 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、市と事業者との協議に基づき書面による合意ができた場合には、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。ただし、余剰地を分割して所有権移転・引渡しをすることにより生じる一切の責任、不利益及び費用は事業者が負担するものとする。
- (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。

#### 【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30年3月1日時点の神戸市が想定した評価条件で行っている。

一般住宅ゾーンAブロック：「余剰地取得費用」の参考価格：17,500円/㎡

沿道利用ゾーン東ブロック：「余剰地取得費用」の参考価格：70,400円/㎡

沿道利用ゾーン中ブロック：「余剰地取得費用」の参考価格：54,300円/㎡

沿道利用ゾーン西ブロック：「余剰地取得費用」の参考価格：45,900円/㎡

#### エ 余剰地借地費用

- (ア) 事業者は、市と、余剰地の一部について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約（以下、「余剰地定借契約」という）を締結する場合には、余剰地定借契約に定められた借地料等を、指定された方法により納付期限までに支払う。
- (イ) なお、余剰地定借契約の条件・具体的な内容については、要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）及び事業契約書（案）を参照すること。
- (ウ) 基準貸付料は、下記の通りとする
- 沿道利用ゾーン東ブロック：187円/月・㎡
  - 沿道利用ゾーン中ブロック：145円/月・㎡
  - 沿道利用ゾーン西ブロック：122円/月・㎡
- (エ) 余剰地借地提案を行う者は、様式集の余剰地借地費用に関する最低貸付料の様式1-4確認申請書を提出して、市から最低貸付料の通知を受けること（「第3.4（6）」を参照）。
- (オ) 下記に該当する余剰地借地提案を行ったものは失格とする。
- a 市からの最低貸付料の通知を受けずに余剰地借地提案を行うこと。
  - b 様式1-4確認申請書の添付書類に記載の”暮らし充実”施設を整備する用地の区画面積、位置、形状、接道条件等と著しく同一性を欠く提案を行うこと。
  - c 最低貸付料を下回る、提案賃借料の入札を行うこと。
  - d 借地が2区画以上の場合には、いずれかの区画において上記a～cに該当すること。
- (カ) 事業者の提案賃借料は、余剰地定借契約の締結時点で、相続税路線価の変動に基づき補正するものとする。（余剰地賃借料の補正方法については、事業契約書（案）を参照すること）。
- (キ) 余剰地定借契約の締結にあたっては、債務履行を確保するために、保証金として、事業用定期借地権設定契約では賃料の6か月分納付することとする。

#### (4) 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、事業契約書（案）を参照すること。

### 5 応募に関する注意事項

#### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、提案書類の提出をもって、入札説明書等（入札説明書の他に、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）、様式集、その他の本件入札説明書とともに公表された資料（その後の変更を含む。）を含む。）の記載内容を承諾したものとする。

#### (2) 入札保証金

入札保証金は免除する。

#### (3) 入札無効に関する事項

次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する入札は無効とする。

- (ア) 第1次審査書類提出後、入札日までに不渡手形又は不渡小切手を出した構成員を抱える応募者が行った入札
- (イ) 参加表明書に記載されたグループの代表者以外の者が行った入札
- (ロ) 参加資格のない者又は参加資格確認通知書を受理しなかった者の入札
- (ハ) 入札者が談合した入札
- (ニ) 入札金額を訂正した入札
- (ホ) 神戸市契約規則に定めるもののほか、一般競争入札参加資格審査申請書、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

#### (4) 予定価格

本事業の予定価格（市営住宅整備費と移転支援費の合計額）は、以下のとおりである。

¥17,210,197,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

市は予定価格の算定根拠を公表せず、最低制限価格については設定しないものとする。

#### (5) 入札の中止等

入札を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の執行を延期し、又は中止することがある。

#### (6) 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。

## (7) 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。

## (8) 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。

## (9) 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。

## (10) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

## (11) 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。

## (12) 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。

平成30・31年度神戸市競争入札参加資格審査申請の定期登録については終了しているため、追加登録を行うこと。なお、申請に必要な手続きは、下記のとおりとする。

### ア 申請方法

兵庫県電子申請共同運営システムのサイトにおける電子申請受付システム

(<http://e-hyogo.elg-front.jp/navi/index.html>) による申請とする。  
ただし、申請書・添付書類は郵送による受付とする。  
詳細については、兵庫県電子入札共同運営システムの神戸市ページ  
(<https://www.nyusatsu.e-hyogo.jp/kobe/index.rbz>) に掲載する。

イ 申請先

神戸市行財政局財政部契約監理課（神戸市役所 3 号館 3 階）

電話：078-322-5159（物品契約係）

078-322-5147（工事契約係）

※物品等競争入札参加資格は物品契約係へ、工事請負競争入札参加資格は  
工事契約係へ申請を行うこと。

ウ 申請期限

平成 30 年 7 月 11 日から平成 30 年 9 月 20 日までの間に、必ず申請を行うこと。

※第一次審査書類提出時（第 3.4(7)）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が確認できない者は、第一次審査書類提出  
前に、入札参加資格申請を行うこと。なお、平成 30 年 12 月 1 日までに市の競争入札参  
加資格登録が完了していない場合に、審査を取りやめることがあるため、速やかに登  
録申請を行うこと。

### (13) 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。

## 第 5 事業契約の締結等

### 1 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、3 週間を目途に、市を相手方として、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。

### 2 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。

### **3 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 1 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。

### **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。

### **5 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。

### **6 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6 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、事業契約書（案）に示すとおりとする。

#### (1) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、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、要求水準書において提示する。

### 4 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、要求水準書を参照すること。

#### (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。

## **5 事業期間中の事業者と市の関わり**

本事業は事業者の責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。

## **6 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7 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8 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9 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/sakuranomiya.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

### 3. Summary

A. Contract outline : design, construction, construction supervision, and The land which remained utilization of the Sakuranomiya's public housing complex under the P F I – B T method .

B. Application period : Friday, September 21, 2018, 17:00

C. Date of bid : Wednesday, October 10, 2018, 12:00

D. Applications and inquiries :

Housing Development Division, Housing Department, Housing & Urban Planning Bureau, Kobe City Government

(Address) 6-5-1 Kanou-chou, Chuou-ku, Kobe 650-8570, Japan

TEL +81-78-322-6412

E-mail : jigyoikeikaku@office.city.kobe.lg.jp

(英文和訳)

### 3. 概要

A. 契約概要 :

P F I – B T 方式による市営桜の宮住宅の設計、建設、工事監理及び余剰地活用

B. 入札参加資格受付期限

2018年9月21日(金) 17時00分まで

C. 入札日時

2018年10月10日(水) 12時00分まで

D. 申請、問合せ先

神戸市住宅都市局 住宅部住宅整備課

(住所) 神戸市中央区加納町6丁目5番1号

電話 : 078-322-6412

E-mail : jigyoikeikaku@office.city.kobe.lg.jp