

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託

公募型プロポーザル募集要項

令和4年6月

兵庫県まちづくり部公営住宅整備課

## 1 業務の目的

本県では、県営住宅建替事業において、新たにPFIの導入を検討し、効率的・効果的な事業実施を目指すこととしており、県営青木高層・鉄筋住宅（東灘区）の建替事業において、民間活力の導入に係るサウンディング調査を実施した結果、民間事業者の参入意欲が確認できたことから、より具体的な民間活力の導入可能性の調査を行う。

## 2 対象県営住宅の概要

住宅名	県営青木高層・鉄筋住宅
所在地	神戸市東灘区北青木1丁目72-1
管理戸数・入居世帯数・入居人数	314戸・293世帯・594人（令和4年4月末時点）
建替後の管理戸数	314戸程度
敷地	敷地面積：16,555.00㎡
駐車場・駐輪場	120台・360台
既存建物の概要	階数：11階建2棟、5階建5棟 建築面積：3,638㎡ 延べ面積の合計：24,048㎡ （間取り3DK 58.38㎡：82戸 61.61㎡：82戸 61.76㎡：150戸） 建設時期：昭和53年～昭和59年 附帯設備：E V 大規模修繕履歴：住戸内改修、屋上防水改修、外壁補修E V改修 耐震性能：1号棟 耐震改修済 2～7号棟 新耐震基準
都市計画等による制限	市街化区域、準防火地域、 第一種中高層住居専用地域（第4種高度地区）、 第一種住居地域（第5種高度地区）

## 3 委託業務の概要

### (1) 委託業務名

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査

### (2) 委託業務の内容

別紙「県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり。

### (3) 業務委託料の想定

本業務の委託料は7,172千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）以内とする。

### (4) 委託期間

契約日から令和5年3月31日まで



## 6 応募資格

本業務の受注者を選定するための公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）に応募することができる者は、次の全ての要件を満たす者であること。

- (1) 業務を適切に遂行できる能力を有すること。
- (2) 財務規則（昭和39年兵庫県規則第31号）第81条の3に定める本県の入札参加資格者名簿「測量・建設コンサルタント等業務」に登録されている者
- (3) 本県又は大阪府内に本社、支社、営業所等が存する者
- (4) 平成19年度以降に公営住宅建替事業に係るPPP/PFI導入支援業務の元請として業務完了実績を有する者
- (5) 提案内容の実現のために、法令等の規定により官公署の免許、許可、認可、指定等を受ける必要がある場合には、当該免許、許可、認可、指定等を受けていること。
- (6) 業務の実施に当たり、本県担当者との打合せ等に適切に対応することを誓約できること。
- (7) 次のいずれにも該当しない者
  - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づく本県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限（以下「入札参加資格制限」という。）に該当する者
  - イ 本県の指名停止基準に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者
  - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て（旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づくものを含む。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - エ 本県が賦課徴収する全ての県税、消費税又は地方消費税を滞納している者
  - オ 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体
  - カ 暴力団又は暴力団若しくは暴力団員の統制の下にある者
  - キ 業務に従事する労働者の適正な労働条件を確保しない者

## 7 応募の手続等

- (1) プロポーザルの応募意思の確認  
本プロポーザルに応募予定の者は、応募表明書【様式1】を提出すること。
  - ア 提出方法：持参又は郵送
  - イ 提出期限：令和4年6月20日(月) 午後5時まで
- (2) 応募書類の提出
  - ア 提出書類
    - (ア) 応募申請書【様式2】 1部
    - (イ) 応募者概要【様式3】 10部
    - (ウ) 応募者・管理技術者業務実績【様式4】 10部

- 業務実績を証明するもの（テクリス登録内容確認書、契約書等）のコピー 1部
- (エ) 企画提案書【様式任意】 10部

企画提案書は、A4用紙縦、5ページ以内とし、文字のサイズは10ポイント以上とする。

なお、表現方法については、文書、図表等を用い視覚的に分かりやすくまとめること。

業務実施計画（業務工程、業務体制等）や事業を実施する上での課題の分析及び解決方法について、応募者のノウハウを活かした提案を行うこと。また、本調査の合理化や効率化による調査期間の短縮の可能性についても検討を行うこと。

また、PFIを導入する場合のアドバイザー業務で想定される業務についても提案を行うこと。

審査の公正を期するため、企画提案書に会社名や担当者の氏名など、事業者を特定できる情報を記載しないものとし、提出の際に当該記載があった場合は、提出期限までに修正すること。

- (オ) 経費積算見積書【様式5】 1部

- (カ) 誓約書【様式6-1】【様式6-2】 1部

- (キ) 添付書類 下記の各1部

- a 会社概要等応募者の概要を説明する書類（会社パンフレット等）
- b 定款又は寄附行為（法人格を有していない場合は規約等これに類する書類）
- c 会社・法人の登記事項証明書（原本又はコピー。発行後3か月以内のもの）
- d 前年度（直近決算期）及び前々年度の決算書類（損益計算書及び貸借対照表）
- e 本県が賦課徴収する全ての県税に滞納がないことを証する書類

（本県の県税事務所が発行する「納税証明書(3)」）

※ 提出の日において発行後3か月以内のもの

※ 本県での課税実績がない場合は誓約書【様式7】

イ 提出方法：持参又は郵送

ウ 提出期限：令和4年6月30日(木) 午後5時まで

- (3) 提出先及び留意事項

ア 提出先（事務局）

兵庫県まちづくり部公営住宅整備課 担当：林（又は森）

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館3F

イ 留意事項

持参の場合は、午前9時から正午まで又は午後1時から5時までの間とすること（日曜日及び土曜日を除く。）。

また、郵送による場合は、あらかじめ電話等により事務局に連絡した上で、書留郵便など配達記録が残る方法により、期間内に事務局に必着するよう提出すること。

なお、提出された書類等に変更が生じた場合には、変更した書類等を提出期限

までに事務局に提出すること。

## 8 質疑・回答について

本プロポーザルに関する質疑については、以下のとおりとする。

### (1) 質疑の受付

ア 提出書類：質疑書【様式8】（ワード形式で作成すること。）

イ 提出方法：電子メール（必ず電話で着信確認を行うこと。）

ウ 提出期限：令和4年6月20日(月) 午後5時まで

エ 提出先：兵庫県まちづくり部公営住宅整備課 担当：林（又は森）

電話：078-230-8467

E-mail：juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp

### (2) 質疑に対する回答

質疑の内容及びそれに対する回答については、令和4年6月23日(木)までに応募表明者に対して、電子メールで通知する。

## 9 提案内容等の評価

提案内容等については、以下により審査を行う。

### (1) 評価項目等

下表の評価項目及び評価基準により審査する。

評価項目	評価基準	
	評価の視点	配点
応募者業務実績	PFIによる公営住宅建替事業の導入可能性調査及びアドバイザー業務の実績件数(平成29年度以降に業務が完了した実績を高く評価する。)	20
業務実施計画	① 適切な業務工程が設定できているか。 ② 適切かつ柔軟に業務を実施できる体制が整っているか。	30
課題分析	県営青木高層・鉄筋住宅のPFI建替事業を実施する上での課題を的確に把握できているか。	20
課題解決	課題解決の方法が適切で、実効性があるか。	20
プレゼンテーション	分かりやすく、かつ、ポイントを捉えた資料及び説明となっているか。	10
合計		100

## (2) 審査会の設置

受託候補者の特定を行うため、公募型プロポーザル審査会を設置する。

## (3) プレゼンテーションの実施

プレゼンテーションの開始前に集合場所で受付を行い、職員の指示に従って会場へ移動する。会場に入場した後は、司会者の指示に従って提案内容のプレゼンテーションを行うとともに、審査会構成員からの質疑に応答するものとする。(プレゼンテーション15分、質疑応答10分を目安とする。)

ア 実施場所：審査会に諮る応募者の確定後に別途通知  
(兵庫県庁内又はその周辺の会議室を予定。)

イ 実施日時：令和4年7月6日(水)  
開始時間は応募者に別途通知

ウ 出席者：本業務担当予定の者(4名以内)

エ 方法：提出した応募者業務実績及び企画提案書による説明のほか、パワーポイント等を使用した説明も可能とする。ただし、応募者業務実績及び企画提案書に記載のない内容を追加することは認めない。なお、当日の機材は事務局で用意するため、パワーポイント等を使用する場合は、令和4年7月4日(月)までにデータを事務局に提出すること。

## (4) 審査会における審査の実施

応募者業務実績及び企画提案書並びにプレゼンテーション及びその質疑応答の内容について審査会において審査・評価を行い、最も評価が高く、かつ、仕様書に定めた業務を適切に実施することができると思われる応募者を受託候補者として特定し、契約の協議を行う。また、次順位の受託候補者についても決定する。

## (5) プレゼンテーションにおける失格事由

以下の事実があった場合、当該応募者を失格とする。

ア 別途指定する集合時間に10分以上遅刻した場合

イ 他の応募者と接触し、プレゼンテーション及び審査内容に関わる情報交換をした場合

ウ 会社名や担当者氏名等を知らせた場合

エ 録音・録画した場合

オ 指定された以外の方法でプレゼンテーションをした場合

カ 進行を妨げる行為があった場合

## 10 結果の通知

審査の結果は、各応募者に書面にて通知する。

## 11 審査の対象からの除外

次の事項のいずれかに該当する応募者は、審査の対象から除外する。

- (1) 6の応募資格を満たさなくなったとき。
- (2) 提出した資料に虚偽の記載をしたことが判明したとき。
- (3) 提出期限までに応募書類の提出がなかったとき。
- (4) 経費積算見積書の見積金額が上限額を超えているとき。
- (5) その他不正行為があったとき。

## 12 その他（留意事項等）

- (1) 応募に係る経費は応募者の負担とし、提出された書類の返却は行わない。
- (2) 応募する提案は各者1提案に限る。
- (3) 応募者が多数の場合、事務局において9(1)の評価項目等に基づき事前審査を行い、審査会に諮る応募者を選定する。
- (4) 応募者が1者の場合、プレゼンテーションは行わないものとし、審査会において応募者業務実績及び企画提案書の内容について審査・評価の上、当該応募者が仕様書に定めた業務を適切に実施することができると認められる場合においては、同者を受託候補者として特定するものとする。
- (5) 契約締結は審査結果通知後速やかに行うものとし、契約締結後は速やかに契約書及び仕様書に従って本業務を実施する。

なお、契約締結に当たっては、事前に委託契約額の10%以上の契約保証金を契約担当者に納めるか、又は保険会社との履行保証保険契約を締結すること。

- (6) 選定業務者が契約書に記載する条項に違反したときは、当該契約の全部又は一部を解除、代金の支払を停止し、及び受託者に対して支払った委託料の全部又は一部の返還を求めることがある。

また、契約を解除した場合は、損害賠償又は違約金を求めることがある。

- (7) 企画提案書に記載した従事予定者は、原則として変更できない。ただし、病気休暇等のやむを得ない理由により、これを変更する場合は、当該従事予定者と同等以上の技術力を有すると県が認めた者でなければならない。
- (8) 本業務の進捗により、事務局と受託者の双方で確認の上、変更契約等の締結をすることがある。
- (9) 選定業務者は、実績報告書の記載内容が確認できる書類（会計関係帳簿、労働関係帳簿、業務日誌等）を本業務終了後5年間保存すること。
- (10) プロポーザルや業務上で知り得た情報を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することは認めない。

## 13 事務局（問合せ先）

兵庫県まちづくり部公営住宅整備課 担当：林(又は森)

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館3F

電話：078-230-8467 ファクシミリ：078-230-8466

E-mail：juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp

# 県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査 業務委託仕様書

## 1 業務概要

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入に係るサウンディング調査を実施した結果、民間事業者の参入意欲が確認できたことから、同住宅の建替事業における PFI の導入に向けた建替計画の策定、事業スキームの想定、事業者ヒアリング、VFM の検討等を行う。

## 2 業務内容

業務内容は、以下のとおりとする。

なお、PFI の手法は BT (Build Transfer) 方式を想定し、建替事業のほか、入居者移転支援及び余剰地活用を含むものとする。

### (1) 建替計画の策定

県営青木高層・鉄筋住宅について、敷地条件、入居者状況等の前提条件を整理し、概略の建替計画及び入居者移転計画を作成する。

### (2) 想定事業スキームの検討

PFI を導入して建替を行う場合の想定事業スキーム（具体的な事業手法、事業範囲、事業期間等）の策定を行う。

策定した想定事業スキームについて、メリット、デメリット、課題となる事項等の検討・整理を行う。

### (3) リスク分担の検討

策定した想定事業スキームについて、官民のリスク分担案を作成する。

### (4) 民間事業者ヒアリング

民間事業者から参画可能性、事業スキームへの意見、コスト削減の可能性、リスク分担に係る意見等を聴取して、必要に応じて想定事業スキーム、リスク分担案へのフィードバックを行う。

また、余剰地の利活用の可能性についてもヒアリングを行う。

### (5) VFM の検討

従来方式による事業コスト（PSC）と PFI 手法を導入した場合の事業コスト（PFI-LCC）を検討・比較し、現在価値化して定量的な VFM の検討を行う。

また、財政負担の軽減以外の PFI 導入による効果を検討し、定性的な VFM の検討を

行う。

(6) 導入可能性の検討

調査・検討した内容を整理し、PFI 導入可能性の可否について総合的な検討を行う。

(7) 想定事業スケジュールと課題の検討

PFI により事業を実施する場合の事業スケジュールを想定し、事業実施までの課題整理及びその解決方策の検討を行う。

### 3 成果品

建替計画・導入可能性調査業務報告書 5部

建替計画・導入可能性調査業務報告書（概要版） 10部

電子データ（CD-R等） 3部

### 4 留意事項

(1) 本仕様書に定めのない事項については、協議の上、本県の指示に従うこと。

(2) 県が必要と認めるときは、協議の上、契約の内容を変更することがある。この場合において業務委託料又は契約期間を変更する必要があるときは、協議により定めるものとする。

【様式1】

## 応 募 表 明 書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地  
法人名称  
代表者職氏名

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託公募型プロポーザル募集要項に基づき、応募の意思があるため、応募表明書を提出します。  
また、同要項6に掲げる応募資格の要件を全て満たしていることを誓約します。

担当者 所 属  
職・氏名  
電 話  
電子メール

【様式2】

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託  
公募型プロポーザル応募申請書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地

法人名称

代表者職氏名

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託公募型プロポーザル募集要項に基づき、下記の関係書類を添えて応募します。

また、同要項6に掲げる応募資格の要件を全て満たしていることを誓約します。

記

- 1 応募申請書【様式2】 1部
- 2 応募者概要【様式3】 10部
- 3 応募者・管理技術者業務実績【様式4】 10部  
業務実績を証明するもの(テクリス登録内容確認書、契約書等)のコピー 1部
- 4 企画提案書【様式任意】 10部
- 5 経費積算見積書【様式5】 1部
- 6 誓約書【様式6-1】【様式6-2】 1部
- 7 添付書類 各1部
  - (1) 会社概要等応募者の概要を説明する書類(会社パンフレット等)
  - (2) 定款又は寄附行為(法人格を有していない場合は規約等これに類する書類)
  - (3) 会社・法人の登記事項証明書(原本又はコピー。発行後3か月以内のもの)
  - (4) 前年度(直近決算期)及び前々年度の決算書類(損益計算書及び貸借対照表)
  - (5) 本県が賦課徴収する全ての県税に滞納がないことを証する書類  
(本県内の県税事務所が発行する「納税証明書(3)」)  
※ 提出の日において発行後3か月以内のもの  
※ 本県での課税実績がない場合は誓約書【様式7】

【様式3】

応募者概要

法人等所在地		〒
法人等名称		
代表者職・氏名		
担当者	所属・職氏名	
	連絡先	電 話： 電子メール： <small>※ パソコンからのメールが受信できるアドレスを記載してください。今後の連絡先とさせていただきます。</small>
創立年月日		年 月 日
法人化年月日 <small>※ 法人化していない場合は記載不要</small>		年 月 日
従業員数		人（うち正社員 人）
主な事業内容		
応募者の事業等の特色 (PR)		
ホームページURL		

※ 枠内に収まらない場合は、必要に応じて枠を縦方向に拡張して作成してください。

【様式4】

応募者・管理技術者業務実績

PFIによる公営住宅建替事業の導入可能性調査及びアドバイザー業務の実績を記載してください。(応募者、管理技術者それぞれ最大5件まで)。

なお、平成29年度以降に業務が完了した実績を高く評価します。

〈応募者の業務実績〉

契約期間	業務名	発注機関等
(記載例) R3. 4. 1~R4. 3. 31	〇〇住宅建替事業民間活力導入可能性調査	〇〇県
～		
～		
～		
～		
～		

〈管理技術者の業務実績〉

契約期間	業務名	発注機関等
～		
～		
～		
～		
～		

《注意事項》 業務実績を証明するもの（テクリス登録内容確認書、契約書等）の  
コピーを添付してください。

【様式5】

経費積算見積書

応募者名： \_\_\_\_\_

区 分	積 算 内 訳 (単価・数量等)	見積金額(円)
小 計 (A)		
消 費 税 (B) = (A) × 消費税率		
合 計 (C) = (A) + (B)		

《注意事項》

- (1) 必要な項目が記載されていれば、Excelファイル等で制作した経費積算見積書でも差し支えありません。
- (2) 区分に計上する見積金額は税抜き金額としてください。
- (3) 内訳については、可能な限り、積算根拠（業務内容毎の従事技術者数など）を明示してください。
- (4) 消費税免税事業者の場合は、「消費税」欄にその旨記載してください。
- (5) 枠内に収まらない場合は、必要に応じて枠を拡張するか任意の様式で別紙として作成してください。

【様式6－1】

## 誓 約 書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地

法人名称

代表者職氏名

兵庫県暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号（以下「条例」という。）」を遵守し、暴力団排除に協力するため、下記のとおり誓約します。

### 記

- 1 条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員に該当しないこと。
- 2 暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当しないこと。
- 3 契約の履行に係る業務の一部を第三者に行わせようとする場合にあっては、前2項に該当する者をその受託者とししないこと。

【様式6-2】

## 誓 約 書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地  
法人名称  
代表者職氏名

本契約に基づく業務に従事する労働者の適正な労働条件を確保するため、下記の事項を誓約します。

### 記

- 1 本契約に基づく業務に関わっている労働者に対し最低賃金額以上の賃金の支払を行うこと、及び労働関係法令を遵守すること。
- 2 本契約に基づく業務に関わっている労働者に対する賃金の支払について次に該当するときは、速やかに県へ報告を行うこと。
  - (1) 県から最低賃金額以上の賃金の支払を行うよう指導を受けその報告を求められたとき。
  - (2) 労働基準監督署から最低賃金法の違反について行政指導を受けたとき。
  - (3) 労働基準監督署に上記イの是正の報告を行ったとき。
- 3 本契約に基づく業務の一部を他の者に行わせようとする場合及び派遣労働者に関わらせようとする場合にあつては、最低賃金額以上の賃金の支払及び労働関係法令の遵守を誓約した者を受託者とし、その契約金額（同一の者と複数の契約を締結した場合には、その合計金額。）が200万円を超えるときは、この誓約書に準ずるものとして別に県が定める誓約書を提出させ、その写しを県に提出すること。
- 4 受託者が労働関係法令を遵守していないと認めるときは、当該受託者に対し、指導その他の労働者の適正な労働条件を確保するために必要な措置を講ずること。
- 5 本契約に基づく業務において、次のいずれかに該当するときに県が行う本契約の解除、違約金の請求その他県が行う一切の措置について異議を唱えないこと。
  - (1) 県に対し、上記(2)の報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
  - (2) 最低賃金法第4条第1項の規定に違反したとして、検察官に送致されたとき。

【様式7】

誓 約 書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地  
法人名称  
代表者職氏名

下記の事項について相違ないことを誓約します。

- ・ 兵庫県税について課税実績がないこと。

【理由】（該当するものにチェックを入れてください。）

- 公益法人等であり収益事業を行っていないため（法人税法（昭和40年3月31日号外法律第34号）第150条の規定による収益事業開始届を所轄税務署に提出していない。）。
- 兵庫県内に事務所又は事業所を有しないため。

- ・ 収益事業を開始したこと等により兵庫県税が課された場合には、納期内に確実に納付すること。

【様式8】

質 疑 書

令和 年 月 日

兵庫県知事 齋藤 元彦 様

申請者 法人所在地  
法人名称  
代表者職氏名

県営青木高層・鉄筋住宅建替事業における民間活力の導入可能性調査業務委託公募型プロポーザルについて、以下のとおり質問します。

番号	資料名・ページ数	内 容
1		
2		
3		