

## 県営青木高層・鉄筋住宅P F I 建替事業 実施方針

兵庫県は「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）」第5条第3項の規定により、「県営青木高層・鉄筋住宅P F I 建替事業 実施方針」を公表する。

令和5年12月28日

兵庫県知事 齋藤 元彦



県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業  
実施方針

令和5年12月28日

兵 庫 県

## 目次

<b>第1</b>	<b>特定事業の選定に関する事項</b>	<b>1</b>
1	事業内容に関する事項	1
2	実施方針等に関する事項	8
3	特定事業の選定方法に関する事項	9
<b>第2</b>	<b>民間事業者の募集及び選定に関する事項</b>	<b>11</b>
1	民間事業者の募集及び選定の方法	11
2	募集及び選定のスケジュール	11
3	募集手続等	11
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	12
5	落札者の選定	21
6	提示条件	25
<b>第3</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>26</b>
1	事業者の責任ある履行について	26
2	県と事業者の責任分担	26
3	業務の要求水準	26
4	事業者の責任の履行に関する事項	26
5	県による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	27
6	事業期間中の事業者と県の関わり	27
7	事業の終了	27
<b>第4</b>	<b>公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</b>	<b>28</b>
<b>第5</b>	<b>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</b>	<b>29</b>
1	協議方法に関する事項	29
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	29
<b>第6</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>30</b>
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	30
2	契約解除等の方法に関する事項	30
<b>第7</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>31</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	31
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	30
3	その他支援に関する事項	30

<b>第 8</b>	<b>その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>32</b>
1	情報の公表 .....	32
2	本事業の担当課 .....	32

#### **添付書類**

別紙 1 : 位置図

別紙 2 : 事業用地概要図

別紙 3 : 建替事業工程表

別紙 4 : リスク分担表 (案)

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



# 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

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業に供される公共施設の種類

県営住宅（付帯施設等を含む。）

### (3) 公共施設の管理者

兵庫県知事 齋藤 元彦

### (4) 事業の目的

兵庫県営青木高層・鉄筋住宅（以下「青木住宅」という。）は、昭和53～59年に建設された県営住宅であり、建設から40年以上が経過し老朽化が進行している。兵庫県（以下「県」という。）が策定した神戸地域社会基盤整備プログラムにおいて、青木住宅は、前期（2019～2023）着手、後期（2024～2028）完了を目指す工区として位置付けられている。

県が策定した県政改革方針令和4年度実施計画において、県営住宅は、PFI制度等の優先的検討に係る対象施設としてあげられており、県営住宅事業の〔県政改革方針 ③ 経営の効率化〕において、「民間活力を活用した効率的な管理運営、PFIを活用した建替事業の検討」を実施することとされている。

本事業は、上記の経緯を踏まえ、青木住宅に存する既存の県営住宅及びその付帯施設を解体撤去し、新しい県営住宅に建て替えるとともに、建替えにより創出される活用地の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進するものである。本事業の実施により、青木住宅の安全で安心できる住まいとしての住宅性能水準の向上と県の財政負担の縮減を図るとともに、周辺地域の憩いの空間の創出や、若年・子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯の暮らしの充実と交流・ふれあいを促進するまちづくり、SDGs未来都市に資する環境への配慮、周辺住宅地と調和した景観形成への配慮等により、周辺地域の活性化に貢献することを目的とする。

## (5) 事業の概要

県は、本事業において300戸程度の県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和12年3月の予定である。

本事業の実施に際して、県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、青木住宅の立地する区域（以下「事業用地」という。【別紙2 事業用地概要図】参照）において、次に示す業務を行う。

なお、整備戸数については、入札公告時に明示する予定である。

ア 事業用地内に存する既存の県営住宅及びその付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。

イ 事業用地において新たに300戸程度の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。

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 事業用地から建替住宅用地を除いた用地（以下「活用地」という。）を取得、自らの事業として周辺地域の活性化に貢献する施設の整備等を行う。

エ 一部の入居者の仮移転（周辺民間賃貸住宅への仮移転を含む）及び入居者の本移転に関する業務（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、県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、次に示すとおりとする。

### ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務、活用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 県営住宅整備業務

事業者は、事業用地において次に示す業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
  - a 測量調査
  - b 地質調査
  - c アスベスト含有材等使用状況調査
- (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に関する設計
  - b 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 建替住宅等の整備に関する業務
  - a 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
  - b 建替住宅等の建設工事
  - c 建替住宅等の整備に関する工事監理
  - 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又は保証金の供託
  - f 化学物質の室内濃度測定
- (エ) 関連する公共施設等の整備に関する業務
  - a 関連する公共施設等の設計
  - b 関連する公共施設等の施工
  - c 関連する公共施設等の施工に関する工事監理
- (オ) その他県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、各種申請及び検査等の行政手続
  - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
  - c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
  - d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
  - e 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
  - f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
  - g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
  - h 会計実地検査の支援業務
  - i 家賃等算定資料の作成支援
  - j 維持管理計画の作成
  - k 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次に示す業務を行う。

- (ア) 仮移転支援業務
  - a 仮住戸の確保
  - b 仮移転等説明会の実施
  - c 希望仮住戸等の把握
  - d 仮住戸等決定抽選会の実施
  - e 仮移転日の調整
  - f 仮移転の確認及び仮移転料の支払手続支援
- (イ) 民間賃貸住宅の賃貸借契約等に関する業務
  - a 民間賃貸住宅の賃貸借契約の締結等
  - b 民間賃貸住宅の賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
  - c 共益費、駐車場使用料等の徴収及び家賃等の支払
  - d 仮移転期間中の賃貸人と仮移転者との調整・協議等の支援
  - e 賃貸借契約の解除手続
- (ウ) 本移転支援業務
  - a 本移転等説明会の実施
  - b 希望住戸等の把握
  - c 本移転等決定抽選会の実施
  - d 県営住宅入居手続支援及び移転日の調整
  - e 移転の確認及び移転料の支払等の手続支援
- (エ) 退去等支援業務
- (オ) 建替住宅自治管理組織の立上げ支援業務
- (カ) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援業務
- (キ) 会計実地検査の支援業務

## エ 活用地活用業務（付帯事業）

事業者は、活用地を取得し、自らの事業として民間施設の整備等を行う。

## (8) 事業者の収入

事業者は、県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県に提供するものとする。

県は、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、県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。

県が事業者に支払うサービス購入費は、県営住宅整備業務に係る対価（以下「県営住宅整備費」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 県営住宅整備費

(ア) 原則、県は、県営住宅整備業務に要する費用について、令和7年度から令和10年度まで、各年度の年度末において、事業者に県が査定した出来高の10分の9以内の額を支払う。

なお、事前調査に関する業務及び建替住宅等の整備に関する設計業務に要する費用については、同業務が完了している場合に限り、完了した業務に応じて、県が査定した金額を支払う。

(イ) 県は、県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する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する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する公共施設等の引渡し部分が部分的に行われる場合には、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) 県からの支払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。

### イ 移転支援費

(ア) 県は、入居者移転支援業務に要する費用について、令和7年度及び令和10年度の年度末において、毎年度1回、年度ごとの実績に応じた額を支払う。

(イ) 県は、仮移転期間中の仮移転者が居住する民間賃貸住宅の月額の家賃相当額の支払については、賃貸借契約等に基づき算定される金額を、当該月の前月末までに事業者を支払う。

(ウ) 県からの支払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 県営住宅整備費

(ア) 事業者は、県営住宅整備業務に要する費用を、(8)ア(ア)(イ)の県からの支払があるまでの間、負担する。

(イ) 実施方針及び要求水準書に定めのない提案は、県が支払う対価の範囲で行うものとし、事業者等による寄付は認めないものとする。

### イ 移転支援費

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

#### ウ 活用地取得費用

- (ア) 事業者は、取得費用を活用地の取得時に県へ支払、活用地の取得後、周辺地域の活性化に貢献する施設の整備を自らの事業として行う。
- (イ) 活用地取得は、原則として、事業用地内における全ての県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。
- (ウ) 事業者は、県が活用地の最低売却価格を決定後、10 か月以内に当該活用地の取得を完了すること。
- (エ) 事業者が入札時に提示した活用地取得価格については、県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、県が決定した最低売却価格を比較し、補正後の活用地取得価格が、県が決定した最低売却価格以上であった場合、県は事業者へ活用地を売却する。一方、補正後の活用地取得価格が、県が決定した最低売却価格未満であった場合、県が決定した最低売却価格での売却とし、売却の可否は協議を行う。

なお、入札公告時に、県が想定した評価条件のもとで、活用地の参考価格を提示する予定である（活用地の取得時の価格を保証するものではない）。

#### (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後、付帯施設及び関連する公共施設等の整備を完了し、活用地の引渡し完了した日までとする。

活用地活用業務については、活用地の引渡し完了後、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、概ね下表に示すとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮は可能とする。（【別紙3 建替事業工程表】参照）

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和7年3月頃
設計、各種申請等の行政手続 入居者の仮移転	令和7年4月頃～令和8年2月頃
既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去）	令和8年3月頃～令和8年9月頃
建替住宅等の整備及び関連する公共施設等の整備	令和8年10月頃～令和10年12月頃
建替住宅に関する仮使用承認の取得	令和10年12月頃
建替住宅等への本移転完了	令和11年3月頃
既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去） 関連する公共施設等の整備	令和11年4月頃～令和12年3月頃
活用地の引渡し 活用地活用業務の実施	令和12年3月頃 令和12年4月頃～

### (12) 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たり、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 実施方針等に関する事項

### (1) 実施方針等に関するスケジュール

実施方針等に関連して開催される質疑応答等のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和6年1月18日（木）17:00～	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和6年2月7日（水）頃	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和6年2月13日（火）～20日（火）	対面式質疑応答の実施
令和6年3月中旬	対面式質疑応答の結果に関する公表

### (2) 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 県ホームページより、実施方針等に関する質問書（様式1）及び意見書（様式2）のファイル入手し、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 兵庫県まちづくり部公営住宅整備課  
電子メール：juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp

- 提出期限 令和6年1月18日（木）17時 必着

また、県の判断により、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。

### (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・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、令和6年2月7日（水）頃に県ホームページで公表し、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。

#### (4) 対面式質疑応答の実施

実施方針（案）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、次に示す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4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、令和6年3月中旬を目途に県ホームページで公表し、個別に回答を行わない。

なお、対面式質疑応答に参加した企業名は公表しない。

○開催日時：令和6年2月13日（火）～20日（火）を予定

※実際の日時は参加希望者に個別に連絡する

○開催場所：兵庫県公社館1階大会議室（予定）（神戸市中央区下山手通4丁目18番2号）

※実際の開催場所は参加希望者に個別に連絡する

○提出方法：県ホームページより、実施方針等に関する質問書（様式1）及び意見書（様式2）のファイルを手し、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「対面式質疑応答参加希望（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。

○申 込 先：兵庫県まちづくり部公営住宅整備課

電子メール：[juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp](mailto:juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp)

○申込期限：令和6年1月23日（火）午後5時 必着

#### (5) 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の実施方針等の質問・意見への回答及び対面式質疑応答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

県は、PFI法をはじめ、「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」や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、県営住宅の整備について、県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、速やかに県ホームページにて公表する。公表時期については、令和6年5月を予定している。

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当たっては、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、政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）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当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
令和6年5月	特定事業の選定・公表
令和6年5月	入札公告、入札説明書等の公表
令和6年5月下旬～6月	入札説明書等に関する質問の受付・回答
令和6年7月下旬～8月上旬	入札参加表明書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知【1次審査】
令和6年8月下旬	入札書及び事業提案書の受付及び開札（本入札）
令和6年9月～10月	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
令和6年11月	落札者決定・公表
令和6年11月	基本協定の締結
令和6年12月	仮契約の締結
令和7年3月	事業契約締結

### 3 募集手続等

#### (1) 入札公告、入札説明書等の公表

県は、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。

県は、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、県に事前申込を行い、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入札参加資格審査結果の通知【1次審査】

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明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、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、入札参加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、入札参加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【2次審査】

入札参加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、次に示すとおりとする。

- (ア) 入札参加者は、県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し、既存住宅等の解体撤去工事を実施する企業（以下「建設企業」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。）、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。）及び活用地の活用を行う企業（以下「活用地活用企業」という。）により構成されるものとする。

#### 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、第2.4(2)イ(イ)(オ)で定める建設企業又は活用地活用企業に限るものとし、本入札への応募手続や落札者となった場合の契約協議など県との調整・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、建設企業を代表企業として定める場合には、「兵庫県建設工事に係る特別共同企業体取扱要綱」に基づく建設工事に係る特別共同企業体（以下「JV」という。）の代表者である代表構成員とし、活用地活用企業が複数ある場合に活用地活用企業を代表企業として定める場合は、活用地の対価の支払が最大のものとする。

- (ウ) 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。
- (エ) 代表企業は、本事業を確実に円滑に実施するため、県営住宅整備業務の完了まで、入居者移転支援業務や活用地活用業務も含め本事業全体を総合的に把握し調整を行う全体統括管理責任者（非専任でも可）を1名配置すること。
- (オ) 活用地活用企業を代表企業とする場合は、県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の窓口役を担う県営住宅統括管理責任者（非専任でも可）を、建設企業のJVの代表構成員に1名配置すること。

## 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の場合。

- (ア) 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合
- (イ) 親会社等を同じくする子会社等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の場合。ただし、(ア)については、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- (ア) 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
- a 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
    - (a) 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
    - (b) 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
    - (c) 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
    - (d) 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
  - b 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
  - c 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
  - d 組合の理事
  - e その他業務を執行する者であつて、a から d までに掲げる者に準ずる者
- (イ) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合
- (ウ) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

## オ その他

構成企業から業務を直接受託する者を協力企業とする。

## (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) 兵庫県指名停止基準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の規定に基づく県の入札参加者資格制限基準による入札参加の資格制限に該当する者、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) 選定委員会（「5 落札者の選定」で規定）の委員が属する法人若しく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。

(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。

(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) 成年被後見人又は被補佐人若しく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。

(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e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 県の測量・建設コンサルタント等業務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」が含まれる者又は県の建設工事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当たって、県の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 平成21年度以降に、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの実施設計業務の実績を有すること。
- 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 平成21年度以降に、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。）

(イ) 建設企業

建設企業は、県の発注基準に基づきJVとすること。JVの組成に当たっては、次に示す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からe及びgの要件をすべて満たしていること。

- a JVの組成に当たっては、「兵庫県建設工事に係る特別共同企業体取扱要綱」に基づき共同施工方式（以下「甲型JV」という。）を基本とすることとし、甲型JVを組成する場合には、次の(a)から(c)の要件を、全て満たしていること。
  - (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3者であること。
  - (c) 1構成員当たりの出資比率は、20%以上であること。
- b JVの構成員については、県の建設工事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当たって、県の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、建築一式工事について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- 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、代表構成員にあつては1,200点以上の者であること。また、その他構成員にあつては1,000点以上の者であること。
- e JVの代表構成員は、平成21年度以降に、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築

工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの施工経験（工事が完成し、その引渡し完了したもの）を有すること。

また、JVのその他の構成員は、平成21年度以降に、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以上であり、地階を除く階数が3以上であるものを、元請（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20パーセント以上の場合のものに限る。）として完成した施工実績（工事が完成し、その引渡し完了したもの）を有すること。

f 次に示す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、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

(a) 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。

(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項の規定によ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) 上記e前段の施工実績を有すること。

g JVの全ての構成員は、建築一式工事に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を専任で配置すること。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次に示す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次に示す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 県の測量・建設コンサルタント等業務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」が含まれる者又は県の建設工事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当たって、県の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 平成21年度以降に、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの工事監理の実績を有すること。

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、上記cの工事監理の実績を有する配置予定技術者（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。

(エ) 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。

(オ) 活用地活用企業

活用地活用企業は、活用地の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。複数の活用地活用企業で業務を分担する場合、活用地の対価の支払が最大の活用地活用企業が当該要件を満たしていること。

## 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、次に示すとおりとする。

(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、参加グループの申出により、県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。)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に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、県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。これにより生じた損害について、県は一切責を負わない。ただし、参加グループの申出により、県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。)の変更ができるものとし、県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。

## (2) 応募に関する注意事項

### ア 入札保証金

原則として、納付を要する。

入札保証金を納付する場合は、「第8-2 本事業の担当課」において、事前に納入通知書の交付を受け、金融機関において入札保証金を納付した上で、領収書の原本を入札参加資格審査結果通知日から入札書及び事業提案書の受付締切日の前日までに、「第8-2 本事業の担当課」に持参又は郵送（配達証明付郵便）により提出するものとする。ただし、兵庫県財務規則（以下「財務規則」という。）第84条第2項第1号から同項第7号に掲げる国債その他有価証券の提供又は金融機関等の保証をもって入札保証金の納付に代えることができる。

また、財務規則第84条第1項第1号に基づき入札保証保険契約の締結を行った場合、又は同項第2号に基づき金融機関と契約保証契約の予約を締結した場合は、入札保証金を免除する。この場合においては、上記の入札保証金の納付に代わる保証書等の原本を、入札参加資格審査結果通



知日から入札書及び事業提案書の受付締切日の前日までに、「第8-2 本事業の担当課」に持参又は郵送（配達証明付郵便）により提出するものとする。

入札保証金、国債その他有価証券、入札保証保険及び入札保証の付保割合は、県営住宅整備費及び移転支援費については、入札金額の100分の5以上、活用地取得費用については同100分の10以上とする。

## 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、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、県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、県が、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、県が費用を負担する。

## ウ 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、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

県では、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、参加資格要件に構成企業に応じた県の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当たって、県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。

## ク 地域経済への配慮

構成企業及び協力企業には、可能な限り兵庫県内に本店、支店又は主たる営業所を有する企業（以下「県内企業」という。）を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を県内企業から調達するなど、県内企業の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

## 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、落札者の決定に当たり、「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」における審議を経て、県が落札者を決定する。

#### 【県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における事業者選定委員会委員】

氏名	所属
檜 谷 美恵子	京都府立大学大学院生命環境科学研究所 教授
濱 田 洋	兵庫県立大学国際商経学部 准教授
辰 巳 八栄子	辰巳公認会計士事務所 公認会計士
中 田 裕 子	神戸市東灘区長
柏 樹 容 子	兵庫県住宅供給公社常務理事
柴 田 和 弘	兵庫県まちづくり部長

※ 実施方針等の公表後、落札者決定までの間、選定委員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

選定委員会において、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。

選定委員会は非公開とし、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。

### (3) 審査方法及び審査事項（案）

選定委員会において、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「県営住宅整備及び入居者移転支援業務に要する費用」から「活用地取得費用」を減じた「県の負担額」を算出し、得点化する。

配点は、価格点4割、技術評価点6割とする。

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、選定委員会における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、その他の構成企業及び協力企業の役割、責任の明確性、適切性
  - ・ 資金調達の確実性、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等の実績及び本事業における取組（まちづくり、災害協定、環境への配慮等）、県内業者の活用・育成の提案 等

## イ 県営住宅及び活用地の全体計画

- ・ 青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性を踏まえた、総合的なまちづくりの観点からみた県営住宅及び活用地全体の土地利用計画の考え方の適切性
- ・ 建替住宅用地と活用地の調和や周辺地域に配慮した効果的なオープンスペース（広場、憩いスペース、通路、緑地、駐車場等）の配置
- ・ 地域の幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件や六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成への配慮
- ・ 事業用地内及び周辺住宅地に対する、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 等

## ウ 県営住宅整備業務

### (ア) 敷土地利用計画

- 多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫
  - ・ 広場、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置
  - ・ 入居者と地域住民との交流に配慮した開かれた魅力的な公共空間の提案 等
- 維持管理への配慮、安全・安心への工夫
  - ・ 入居者の自主管理を前提とした管理しやすい快適な公共空間の提案
  - ・ 災害時への備えや防犯、ユニバーサルデザインへの配慮 等

### (イ) 住棟・住戸計画

- 良好な住環境の確保への配慮
  - ・ 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、開口部高さ、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、利便・快適性上、耐久性上、良好な居住空間の形成 等
- コミュニティ形成への配慮
  - ・ 若年・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟計画（集会所を含む）の提案
  - ・ 多様な入居者同士のコミュニケーション（若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等）に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間（玄関ホール、共用廊下、EVホール、集会所等）の提案 等
- 維持管理への配慮、環境への配慮、安全・安心への配慮
  - ・ 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

- ・ 環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫
- ・ 防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫 等

(ウ) 施工計画

- 敷地制約を踏まえた確実な施工・施工管理
  - ・ 無理のない施工計画、狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点・工夫
  - ・ 施工体制の信頼性
  - ・ 施工管理体制等の品質保持への配慮 等
- 近隣・入居者への配慮
  - ・ 工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫
  - ・ 解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制
  - ・ 施工中の既存住宅等の敷地内の安全対策
  - ・ 敷地東・南側市道をはじめとする、周辺道路の安全対策 等

## エ 入居者移転支援業務

- (ア) 確実かつ円滑な移転支援業務の遂行
  - ・ 円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保
  - ・ 問合せ等窓口の営業時間・土日祝の対応 等
- (イ) 民間賃貸住宅への仮移転に関する配慮・工夫
  - ・ 確実な仮住戸の必要数の確保策
  - ・ 仮住戸に関する仮移転者のニーズへの対応
  - ・ 仮移転期間中の仮移転者に対する支援
  - ・ 民間賃貸住宅への仮移転に伴う家賃等の県財政負担軽減策 等
- (ウ) 入居者負担軽減や一時多量ゴミの発生抑止等に関する工夫
  - ・ 引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援
  - ・ 引っ越し業者の斡旋等の工夫
  - ・ 各種書類の記入、回収等に関する支援 等

## オ 活用地活用業務

- (ア) 開発コンセプト、導入機能・施設
  - ・ 青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性や隣接地が県営住宅であることを踏まえた活用地の開発コンセプトの適切性
  - ・ 地域が必要とする民間施設の考え方
  - ・ 青木・深江地区の周辺既存施設と共存できる民間施設の考え方
  - ・ 青木・深江地区の魅力を向上させ、生活の利便性など暮らしの充実に寄与する施設の考え方 等
- (イ) 施設計画
  - ・ 魅力ある憩いスペースとするための工夫
  - ・ にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫
  - ・ 災害時・非常時における施設の安全性確保の考え方（建物性能等）、活用地内の人・車等の

適切な動線計画の工夫（ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保等）

- ・ 環境負荷の低減に配慮したまちづくりの提案 等

(ウ) 管理運営計画

- ・ 導入機能・サービスの提供を実現し持続させるための管理運営体制の工夫
- ・ 緑・オープンスペースや民間建築物等の美観や機能を維持するための管理運営体制の工夫
- ・ 県による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢 等

(エ) 事業計画

- ・ 事業計画の確実性、継続性（民間施設の資金調達計画、事業収支計画等）
- ・ 工程計画の妥当性 等

#### (4) 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、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。

選定委員会は、県に選定結果を答申し、県は、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。

#### (5) 審査結果及び評価公表

県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、審査の結果は県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

##### ア 落札の無効

財務規則第90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

県は、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、県の入札参加資格を喪失したときは、原則として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、次に示すとおりとする。

- ・ 兵庫県まちづくり部公営住宅整備課

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又は上昇があった場合、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

県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、本事業に関して県に対して有する債権は、県の承諾がなければ、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、県を相手方として、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 契約手続における交渉の有無

県は、契約手続においては、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、県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

県は、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、令和6年12月に仮契約を締結することを予定している。

なお、仮契約は県議会における議決を経て本契約となる。県議会における議決は、令和7年3月を予定している。

#### エ 違約金の支払

落札者は、県と事業契約を締結しない場合、違約金として県営住宅整備費、移転支援費等の落札金額の100分の5に相当する金額及び活用地の落札金額の100分の10に相当する金額を支払わなければならない。

#### オ 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。

### 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 県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、県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、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うこととする。

県と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【別紙4 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

県と事業者の責任分担は、【別紙4 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上で、提案を行うこと。

#### 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）（県営住宅整備・活用地活用業務編）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。

事業契約の締結に当たっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として100分の10以上を納付しなければならない。

なお、兵庫県財務規則第100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（県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 県による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

県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

県による本事業の実施状況の確認の概要については、別添資料1：要求水準書（案）（県営住宅整備・活用地活用業務編）及び別添資料2：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

県が実施するモニタリングに係る費用のうち、県に生じる費用は県の負担とし、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、県はその内容に応じて是正勧告、支払の延期、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県の関わり

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

原則として県は全体統括管理責任者を配置する代表企業又は活用地活用企業を代表企業とする場合は県営住宅統括管理責任者を配置するJVの代表構成員に対して連絡等を行うが、必要に応じてその他の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、県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

実施方針等の公表時点での、公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）（県営住宅整備・活用地活用業務編）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、県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、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、県は、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つたときは、県は、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、県は事業契約を解除することができる。

エ 上記の規定により県が事業契約を解除した場合、事業者は県に生じる損害を賠償するものとする。

#### (2) 県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 県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、県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、県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、県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。

### **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措置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、県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

資料等の公表は、以下のホームページにおいて行うものとする。

兵庫県ホームページ <https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks27/minkankaturyoku.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。

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館3階

兵庫県まちづくり部公営住宅整備課

電話番号 078-341-7711(代) 内線4870・4871

電子メール [juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp](mailto:juutakuseibi@pref.hyogo.lg.jp)