

市宮分銅町・末広町住宅整備事業
入札説明書

平成30年8月3日

西 宮 市

目次

第1 入札説明書の定義	1
第2 特定事業の選定に関する事項	2
1 事業内容に関する事項	2
第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 事業者の募集及び選定の方法	6
2 募集及び選定のスケジュール	6
3 入札手続き等	7
4 入札にあたっての留意事項	14
5 入札参加に関する条件等	14
6 落札者の選定	24
7 提示条件	25
第4 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する 事項	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 契約期間中の事業者と市の関わり	31
7 事業の終了	31
8 提出書類・作成要領	32
第5 その他本事業の実施に関し必要な事項	36
1 情報の公表	36
2 本事業の担当課	36

別添資料 1: 要求水準書

別添資料 2: 落札者決定基準

別添資料 3: 提案様式集

別添資料 4: 事業契約書(案)

第1 入札説明書の定義

「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札説明書」(以下、「入札説明書」という。)は、西宮市(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「市営分銅町・末広町住宅整備事業」(以下、「本事業」という。)を実施するにあたり、本事業の入札に参加する者(以下、「入札参加者」という。)を対象に配付するものである。

入札参加者は入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な提出書類を提出することとする。

また、入札説明書は、入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、事業契約書(案)及びその他の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。)と一体とし、それらをあわせて「入札説明書等」という。

第2 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

市営分銅町・末広町住宅整備事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

72戸の市営住宅（附帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

西宮市長 石井 登志郎

(4) 事業の目的

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

(5) 事業の概要

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

(6) 事業方式の概要

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

(7) 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 調査業務

- ・ 測量調査

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

イ 設計業務

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

ウ 解体撤去業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ・ 既存住宅等の解体撤去工事

エ 建設業務

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

オ 工事監理業務

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

カ 入居者移転補助業務

- ・ 入居者移転補助業務

キ その他の業務

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

(8) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

事業者は、「第 2 1 (7) 業務範囲」のアからキのサービスを一体として市に提供する。

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

イ 本業務に係る対価の算定

本業務に係る対価は、「第 2 1 (7) 業務範囲」のアからオの業務（以下、「市営住宅整備業務」という。）に係る対価（以下、「市営住宅整備費」という。）及び同項カ、キの業務（以下、「入居者移転補助業務等」という。）に係る対価（以下、「移転補助等費」という。）から構成される。なお、本業務に係る対価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）において提示する。

(ア) 市営住宅整備費

①市は、市営住宅整備費を、2019 年度及び 2020 年度においては前払い及び部分払い、2021 年度においては完成払いで支払う。

②各年度の支払額は、2019 年度及び 2020 年度については事業者の提案に基づき市が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した一定額とし、2021 年度については市営住宅整備費から支払い済みの費用を控除した額とし、落札者決定後、市と事業者が協議して市が定める。

(イ) 移転補助等費

市は、移転補助等費を「第 2 1 (9) 本事業の契約期間」の契約期間終了後、事業者を支払う。

ウ 事業者の負担

(ア) 市営住宅整備費

事業者は、市営住宅整備費をイ（ア）の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ) 移転補助等費

事業者は、移転補助等費をイ（イ）の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(9) 本事業の契約期間

本事業に係る契約期間は、事業契約の締結日から 2021 年 10 月 8 日までとする。

(10) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

スケジュール	本事業の業務内容
2019 年 3 月頃	事業契約締結
2019 年 4 月頃	設計、各種事前調査等の着手
2020 年 6 月頃	既存住宅等の解体撤去及び各種申請等の行政手続きの完了
2020 年 7 月頃	整備住宅等の建設工事の着手
2021 年 4～9 月頃	入居者の移転補助
2021 年 9 月頃	整備住宅等の引渡し (※)

※整備住宅等の引渡しは、分銅町住宅・末広町住宅同時に行うこと。

(11) 遵守すべき法令等

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

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本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。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。なお、スケジュールは変更する場合がある。

スケジュール	内 容
2018 年 8 月 3 日	・ 入札公告、入札説明書等の公表
2018 年 8 月 9 日、10 日	・ 要求水準趣旨の説明・事業用地の現地調査
2018 年 8 月 3 日～8 月 10 日	・ 資料の貸与の申込受付
2018 年 8 月 3 日～8 月 16 日	・ 入札説明書等に関する質問受付
2018 年 8 月 24 日頃	・ 入札説明書等に関する質問回答の公表
2018 年 8 月 21 日～8 月 27 日	・ 入札参加資格審査提出書類の受付
2018 年 8 月 24 日～8 月 30 日	・ 個別対話に関する提出書類の受付
2018 年 9 月 11 日	・ 入札参加資格審査結果及び事前確認書に関する質疑書の通知【第一次審査】
2018 年 9 月 11 日～9 月 14 日	・ 入札参加資格審査を通過できなかった場合の理由説明受付
2018 年 9 月 18 日～9 月 20 日	・ 個別対話の実施
2018 年 9 月 28 日頃	・ 個別対話の結果の公表
2018 年 10 月 15 日～10 月 18 日	・ 提案審査提出書類の受付
2018 年 10 月 18 日	・ 入札書等の提出・開札
2018 年 12 月 5 日	・ 提案審査・ヒアリング【第二次審査】
2018 年 12 月下旬頃	・ 落札者決定・公表
2019 年 1 月下旬頃	・ 仮契約の締結
2019 年 3 月下旬頃	・ 事業契約締結

3 入札手続き等

入札参加に関する手続き等は下記のとおりとし、手続き等はすべて平日に行うこととする。なお、平日とは月曜日から金曜日までを指し、土曜日、日曜日及び祝日は含まない。

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

公 表 日 時 2018年8月3日(金)

公 表 方 法 西宮市ホームページ

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

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

(以下、「ホームページ」という。)

(2) 資料の貸与・要求水準趣旨の説明・事業用地の現地調査

ア 資料の貸与

本事業に関し、要求水準書に記載している貸出資料の貸与を希望する者は、資料の貸与を受けることができる。希望者は、下記の要領で申し込みを行う。

申 込 期 間 入札公告後から2018年8月10日(金)午後5時まで

手 続 き 「資料貸与申込書(様式1-7)」に必要事項を記入の上、申込期間内にPDF形式で、電子メールにて下記申込先に送信すること。メールタイトルは、「市営分銅町・末広町住宅整備事業資料貸与申込」とすること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。

なお、「資料貸与申込書(様式1-7)」の原本は、資料貸与時に提出すること。

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

申 込 先 ・ 〒662-8567

貸 与 場 所 兵庫県西宮市六湛寺町10番3号 西宮市役所南館1階
西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム

電話 : 0798-35-3747

電子メール : jyutate@nishi.or.jp

イ 要求水準趣旨の説明・現地調査

入札参加者の要求水準の理解を深めるために、市は要求水準の趣旨や市営住宅の管理等について、すべての入札参加者に対して個別に要求水準の趣旨に関する内容の説明を行うこととし、要求水準趣旨の説明への参加は必須とする。その後、事業用地の現地調査を希望する者は、既存住宅等の空き室の見学等の事業用地の現地調査を行うことができる。

入札参加者は下記の要領で要求水準趣旨の説明及び現地調査の申し込みを行うこと。なお、現地調査を希望する場合は、要求水準趣旨の説明と同日で行う。

申 込 期 間	入札公告後から 2018 年 8 月 8 日（水）正午まで
要求水準趣旨の説明・調査日時	2018 年 8 月 9 日（木）又は 10 日（金）のうち、市の指定する時間
手 続 き	「要求水準趣旨の説明及び現地調査申込書（様式 1-8）」に、必要事項を記入の上、申込期間内に PDF 形式で、電子メールにて下記申込先に送信すること。メールタイトルは、「市営分銅町・末広町住宅整備事業 要求水準趣旨説明及び現地調査申込」とすること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。 なお、「要求水準趣旨の説明及び現地調査申込書（様式 1-8）」の原本は、要求水準趣旨説明時に提出すること。 入札参加者は、予め市が指定した時間に下記の貸与場所に集合し、要求水準趣旨の説明に参加すること。その後、現地調査を希望する入札参加者は、鍵の貸し出し手続きを行い、貸し出し後は、市が指定する返却時間までに、鍵の返却を行うこととする。
そ の 他	要求水準趣旨の説明及び現地調査の参加は、最大で 10 名までとする。また、現地調査を行う場合には、近隣住民の安全及びプライバシーに配慮すること。近隣住民への配慮という点から、現地調査を行う乗入車両は 2 台までとする。
申 込 先 ・ 貸 与 場 所	〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号 西宮市役所南館 1 階 西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム 電話：0798-35-3747 電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(3) 入札説明書等に関する質問受付

入札説明書等に記載された内容に関する質問を下記の要領で受け付ける。特段の定めがある場合を除き、これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

受付期間	入札公告後から 2018 年 8 月 16 日（木）正午まで
提出方法	「入札説明書等に関する質問書（様式 1-1）」～「事業契約書（案）質問記入欄（様式 1-6）」に、必要事項を記入の上、受付期間内に、電子メールにて下記提出先に送信すること。メールタイトルは「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札説明書等に関する質問」と明記すること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム 電話：0798-35-3747 電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(4) 入札説明書等に関する質問回答の公表

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、2018 年 8 月 24 日（金）を目途に公表することとし、個別に回答を行わない。また、質問を行った者の企業名は公表しない。

(5) 入札参加資格審査提出書類の受付

ア 入札参加資格審査提出書類

入札参加者は、下記の要領により「入札参加申込書」を含む入札参加資格審査（第一次審査）に関する提出書類（以下、「入札参加資格審査提出書類」という。）を市に提出する。

なお、入札参加資格審査提出書類の作成については、「第 4 8 提出書類・作成要領」に従うこと。

受付期間	2018 年 8 月 21 日（火）～8 月 27 日（月）午後 5 時まで
提出方法	受付期間内に、郵送（配達証明付）又は持参により、下記の提出先に提出のこと。郵送又は持参にて提出する書類には、表に「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札参加資格審査提出書類在中」と朱書きすること。 持参による場合は平日の午前 9 時～正午、及び午後 1 時～午後 5 時の間、郵送の場合は 2018 年 8 月 27 日（月）午後 5 時

必着とする。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。

なお、2018年8月27日（月）の午後5時までに、「審査書類等提出通知（様式1-9）」に必要事項を記入の上、PDF形式で、電子メールにて下記の提出先に送信すること。メールタイトルは「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札参加資格審査提出書類提出通知」とすること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。

提出先

〒662-8567

兵庫県西宮市六湛寺町10番3号 西宮市役所南館1階

西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム

電話：0798-35-3747

電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(6) 個別対話に関する提出書類の受付

入札参加者は、下記の要領により個別対話に関する提出書類を市に提出する。ただし、やむを得ない理由により入札参加者が下記の受付期間内に個別対話に関する提出書類を提出できない場合は、事前に市へ連絡を行うこと。

その他、個別対話については「第3 3 (9) 個別対話の実施」による。

なお、個別対話に関する提出書類の作成については、「第4 8 提出書類・作成要領」に従うこと。

受付期間

2018年8月24日（金）～8月30日（木）午後5時まで

提出方法

受付期間内に、郵送（配達証明付）又は持参により、下記の提出先に提出のこと。

郵送又は持参にて提出する書類には、表に「市営分銅町・末広町住宅整備事業に係る個別対話に関する提出書類在中」と朱書きすること。

持参による場合は平日の午前9時～正午、及び午後1時～午後5時の間、郵送の場合は2018年8月30日（木）午後5時必着とする。

なお、2018年8月30日（木）の午後5時までに、「審査書類等提出通知（様式1-9）」に必要事項を記入の上、PDF形式で、電子メールにて下記の提出先に送信すること。メールタイトルは「市営分銅町・末広町住宅整備事業 個別対話に関する

提出書類提出通知」とすること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。

提出先 〒662-8567
兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号 西宮市役所南館 1 階
西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム
電話：0798-35-3747
電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(7) 入札参加資格審査結果及び事前確認書に関する質疑書の通知

入札参加資格審査（第一次審査）の結果を 2018 年 9 月 11 日（火）を目途に電子メールにて発送する。入札参加資格審査（第一次審査）の通過者には、あわせて「事業提案に関する事前確認書」に関する質疑書及び提出用の入札書を発送する。

(8) 入札参加資格審査を通過できなかった場合の理由説明受付

入札参加資格審査（第一次審査）を通過できなかった者は、その理由について、書面により下記の要領で説明を求めることができる。

受付期間 2018 年 9 月 11 日（火）～9 月 14 日（金）午後 5 時まで
提出方法 説明要求の書面（様式自由、代表企業の代表者印押印のこ）を作成の上、受付期間内に、下記提出先に郵送（配達証明付）又は持参により提出すること。
郵送又は持参にて提出する書類には、表に「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札参加資格審査結果説明要求書類在中」と朱書きすること。
持参による場合は午前 9 時～正午、及び午後 1 時～午後 5 時の間、郵送の場合は 2018 年 9 月 14 日（金）午後 5 時必着とする。

提出先 〒662-8567
兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号 西宮市役所南館 1 階
西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム
電話：0798-35-3747

回答結果 説明を求めた者に対し、2018 年 10 月 5 日（金）を目途に書面により、郵送にて、回答する。

(9) 個別対話の実施

提案審査（第二次審査）に先立ち、入札参加資格審査（第一次審査）を通過して入札参加資格確認通知書を受け取った入札参加者（以下、「入札参加資格審査通過者」という。）を対象に、本事業の目的や求める要求水準への理解を深めること、事業提案に関する事前確認等を目的として個別対話*を実施する。個別対話への参加は必須とする（ただし、個別対話に関する提出書類を提出できなかった場合を除く）。

個別対話では、提案審査（第二次審査）で提案予定の項目についての概略・図面・パース・その他の資料等のうち、個別対話時点で提出可能な範囲（箇条書きでも可）や市に確認したい事項の提出を受け、提案内容に関する質疑応答を行い、要求水準に適合するか及び要求水準の趣旨に沿っているかを確認する。従って、「事業提案に関する事前確認提案概要書（様式 3-4）」に記載されていない事業提案項目を、提案審査（第二次審査）時に提出する「事業提案書」に追加して提案することを妨げない。なお、個別対話の提出物や個別対話への参加状況については、審査の対象としない。

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

個別対話については「市営分銅町・末広町住宅整備事業 個別対話実施要領」による。

- ・ 個別対話の実施日：2018年9月18日（火）～9月20日（木）
（実施時間等については、入札参加資格審査通過者に別途連絡する。）
- ・ 個別対話の結果の公表：2018年9月28日（金）頃

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

(10) 提案審査提出書類の受付

入札参加資格審査通過者は、下記の要領により「入札書（様式 4-1）」及び「入札内訳書（様式 4-2）」（以下、「入札書等」という。）を除く本事業に関する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（様式 4-3～4-15、様式 5-1～5-12）（以下、「提案審査提出書類」という。）等の入札時の提出書類を市に提出する。

提案審査提出書類の作成については、入札説明書「第 4 8 提出書類・作成要領」に従うこととする。なお、提案審査（第二次審査）においては、提案に不明な点がある場合、入札参加資格審査通過者へのヒアリングを実施する。なお、ヒアリングは2018年12月5日（水）の市が指定する時間に行うこととし、ヒアリングに応じない

場合は、辞退するものとみなす。入札参加資格審査通過者が指定された日時に提案審査提出書類を提出しない場合、いかなる理由があっても、市は、提出を認めない。

受付期間	2018年10月15日(月)～10月18日(木)正午まで
提出方法	受付期間内に、郵送(配達証明付)又は持参により、下記の提出先に提出のこと。 郵送又は持参にて提出する書類には、表に「市営分銅町・末広町住宅整備事業提案審査提出書類在中」と朱書すること。 持参による場合は午前9時～正午、及び午後1時～午後5時の間(2018年10月18日(木)は午前9時～正午まで)、郵送の場合は10月18日(木)正午必着とする。 なお、2018年10月18日(木)正午までに、「審査書類等提出通知(様式1-9)」に必要事項を記入の上、PDF形式で、電子メールにて下記の提出先に送信すること。メールタイトルは「市営分銅町・末広町住宅整備事業 提案審査書類提出通知」とすること。メール送信後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町10番3号 西宮市役所南館1階 西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム 電話：0798-35-3747 電子メール：jyutate@nishi.or.jp

(11) 入札書等の提出・開札

入札書等を下記日時・場所に持参のこと。入札参加資格審査通過者が指定された日時に持参しない場合、いかなる理由があっても、市は、提出を認めない。

開札は下記の日時と場所において、原則として、入札参加資格審査通過者又はその代理人の立会いの上、行う。なお、当該開札では、入札参加資格審査通過者の入札金額が予定価格を超えていないことを確認する場とし、予定価格を超えている場合は、その入札参加資格審査通過者は失格とする。また、入札金額の確認の場で入札参加資格審査通過者の入札金額の公表は行わない。

入札書等	入札書等を封筒に入れ厳封し、表に「市営分銅町・末広町住宅整備事業 入札書」と朱書きすること。
日時	2018年10月18日(木)午後2時
場所	西宮市役所南館2階952会議室

4 入札にあたっての留意事項

(1) 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）入札参加資格審査提出書類の提出後、入札日までに不渡手形又は不渡小切手を出した企業が参加するグループが行った入札

（イ）入札参加申込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

（ウ）入札参加資格のない者、又は入札参加資格確認通知書を受理しなかった者の入札

（エ）入札参加者が談合した入札

（オ）入札金額を訂正した入札

（カ）その他入札に関する条件に違反した、又は執行者の指示に従わなかった者の入札

(2) 予定価格

本事業の予定価格は、下記のとおりである。

¥1,180,944,000 円（消費税、地方消費税を除く）

なお、市は予定価格の算出根拠を公表せず、また最低制限価格については設定しない。

(3) 入札保証金及び契約保証金

ア 入札保証金

入札保証金は免除する。

イ 契約保証金

事業者は、契約金額の 100 分の 10 に相当する額以上の額を契約保証金として、契約締結前までに納付しなければならない。ただし、事業者は契約保証金の納付に代えて、西宮市契約規則第 21 条に掲げる担保を提供することができる。

5 入札参加に関する条件等

(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整備住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下、「参加グループ」という。）とする。参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とする。

(イ) 入札参加者は、整備住宅等を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、整備住宅等を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、整備住宅等の建設工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）、入居者の移転を補助する企業（以下、「入居者移転補助企業」という。）により構成される。

(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。

- ① 落札者となった参加グループのうち代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資すること。
- ② 代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
- ③ 出資者である企業は、契約期間が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

イ 代表企業の選定

(ア) 入札参加者は、参加グループの建設企業（5（2）イ（イ）で規定）の中から代表企業（特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）の場合は代表者）を定め、入札参加表明時の入札参加資格審査提出書類にて明らかにする。

(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。なお、代表企業及び構成企業が負担する詳細な責任の内容については、事業契約書（案）において提示する。

ウ 代表企業及び構成企業の構成要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の①から⑤までのいずれにも該当しない者であること。

- ① 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。
- ② 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。

- ③ 各建設企業が所有する工事監理企業の株式の合計が、発行済み株式の 50%を超えている。
- ④ 各建設企業が出資する、工事監理企業の資本の合計が、資本総額の 50%を超えている。
- ⑤ 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

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

（ア）資本関係のある者

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

- 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

（イ）人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、①については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- ① 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- ② 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）代表企業及び構成企業から業務を直接受託し又は請け負う者を協力企業とする。
- （イ）落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、SPC から直接業務を受託することができるのは、代表企業及び構成企業のみとする。

(2) 入札参加者等の参加資格要件

ア 代表企業及び構成企業の共通参加資格要件

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

- (ア) 西宮市指名停止基準に基づく指名停止期間中の者。
- (イ) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者。
又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ウ) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (エ) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止処分を受けている者。
- (オ) 本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者(「第 3 6 (7) 事務局」を参照)。
- (カ) 「西宮市営住宅建替 PFI 事業者等選定委員会(以下、「選定委員会」という。)(「第 3 6 落札者の選定」で規定)の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者(「第 3 6 (2) 選定委員会の設置」を参照)。
- (キ) 次のいずれかに該当する者。
 - a 法人でない者。
 - b 次のいずれかに該当する者。
 - ・ 旧会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号)第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - ・ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - ・ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 17 年法律第 87 号)第 64 条による改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。

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

イ 代表企業及び構成企業の個別参加資格要件

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

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

（ア）設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。また、単独の設計企業同士による業務実施に比べて効果的に業務を実施できる場合には設計共同体（以下、「設計 JV」という。）の組成を可能とし、設計代表者とすべての設計構成員が当該要件をすべて満たしていること。

- ① 平成 30（2018）年度西宮市指名競争入札参加資格者名簿（以下、「資格者名簿」という。）の「コンサル業」に登録されていること。
- ② 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。

- ③ 5階建て以上のRC造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、かつ延床面積2,000㎡以上又は30戸以上の新築工事（以下、「参加資格要件工事」という。）の基本設計及び実施設計の実績を有していること。なお、複数の者が業務を分担する場合、又は設計JVを組成する場合は、主たる設計業務を行う者（設計JVの場合は設計代表者）が基本設計及び実施設計の実績を有していることとし、他の者はいずれかの実績を有していること。ただし、基本設計及び実施設計のいずれかのみの実績を有する者は、実績の範囲内でのみ業務を分担することができる。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。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- ④ 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

（イ）建設企業

建設企業は、単体企業又はJVとする。単体企業で応募する場合には次の③から⑧の要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は次の①及び②の要件を満たすこととし、代表者は次の③から⑧の要件を、その他の構成員は次の③から⑥の要件をすべて満たすこととする。

- ① 代表者及び構成員のいずれもが資格者名簿の「一般土木建築工事」又は「建築工事」に登録されている場合は甲型JV（以下、「共同施工方式」という。）、それ以外の場合は乙型JV（以下、「分担施工方式」という。）とする。
- ② 共同施工方式の場合、次のaからdの要件を満たすこととする。分担施工方式の場合、次のa及びbの要件を満たしていることとし、構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案に委ねる。
- a JVには、建設業法第3条第1項の営業所のうち主たる営業所を市内に有する者（以下、「市内建設業者」という。）を1者以上含むこと。
- b JVの代表者は出資比率又は分担工事額がJVを構成する企業の中で最大である者であって、単独の企業であること。
- c JVを構成する企業の本数は2者又は3者であること。
- d 1構成員当たりの出資比率は、構成する企業の本数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。

※共同施工方式、分担施工方式の詳細については国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html を参照のこと。

- ③ 建設企業は、資格者名簿の「一般土木建築工事」、「建築工事」、「土木工事」、「電気工事」、「管工事」のうち、当該企業が実施する工事に対応した工種（以下、「対象工種」という。）に登録していること。
- ④ 市内建設業者にあつては、資格者名簿の対象工種の格付等級が A ランクであること。市内建設業者以外の者にあつては建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、資格者名簿の対象工種に該当する種類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」又は「管工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- ⑤ 建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者又は主任技術者（以下、「監理技術者等」という。）を専任かつ常駐で配置すること。なお、原則、監理技術者等の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、監理技術者等を変更することができる。また、次に掲げる期間については、常駐及び専任義務は要しない。
 - a 事業契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間（現場事務所の設置、資機材の搬入又は仮設工事等が開始されるまでの間）
 - b 工事用地等の確保が未了、自然災害の発生又は埋蔵文化財調査等により、工事を全面的に一時中止している期間
 - c 橋梁、ポンプ、ゲート、エレベーター等の工場製作を含む工事であつて、工場製作のみが行われている期間
 - d 工事完成後、検査が終了し（市の都合により検査が遅延した場合を除く。）、事務手続、後片付け等のみが残っている期間
 - e 分担施工方式において、構成員の担当工事外の期間
 - f その他市が認めた期間
- ⑥ 配置する監理技術者等は、代表者及び構成員と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、次に掲げる要件を満たすこと。
 - a 監理技術者は、業務に必要な建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による監理技術者資格者証を有し、同法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者であること。
 - b 主任技術者は、同法第 7 条第 2 号に規定する認定者のうち業務に必要な国家資格を取得した者であること。
 - c 代表者が配置する技術者は監理技術者とし、総括監理技術者として市との窓口役となるとともに、構成員の監理技術者等を総括すること。
- ⑦ 「建築一式工事」について、建設業法第 27 条の 23 に規定の規定による経営事項審査の結果の総合評定値が、市内建設業者にあつては 1,000 点以上、それ以外の者にあつては 1,200 点以上であること。

- ⑧ 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工事実績については、出資比率 20%以上 (2 社の場合は 30%以上) の場合に限る。

(ウ) 工事監理企業

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

- ① 資格者名簿の「コンサル業」に登録されていること。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 工事監理企業と、入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を建設業務実施中に専任かつ常駐で配置できること。なお、原則、工事監理者の変更は認めないが、市が必要と認めた場合に限り、工事監理者を変更することができる。また、次に掲げる期間については、常駐及び専任義務は要しない。
 - a 事業契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間（現場事務所の設置、資機材の搬入又は仮設工事等が開始されるまでの間）
 - b 工事用地等の確保が未了、自然災害の発生又は埋蔵文化財調査等により、工事を全面的に一時中止している期間
 - c 橋梁、ポンプ、ゲート、エレベーター等の工場製作を含む工事であって、工場製作のみが行われている期間
 - d 工事完成後、検査が終了し（市の都合により検査が遅延した場合を除く）、事務手続、後片付け等のみが残っている期間
 - e その他市が認めた期間

(エ) 入居者移転補助企業

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

- ① 資格者名簿のいずれかの業種分類に登録されていること。

ウ 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

事業者は、協力企業として市内建設業者又は建設以外の業務を行う事業者で主たる営業所を市内に有する者（以下、これらを総称して「市内業者」という。）と契約す

ること。市内業者と契約した金額の合計額（以下、「市内業者契約額」という。）の本業務に係る対価に対する割合（以下、「市内業者契約率」という。）は20%以上とし、その割合は事業者が提案すること。なお、市内業者契約額は事業者が業務の一部を再委託する再受託者と契約した金額及び再受託者が業務の一部を再々委託する再々受託者と契約した金額の合計額とする。ただし、次に示す場合に留意すること。

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

エ 入札参加申込書等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代表企業及び構成企業又はSPCから業務を受託する者が、入札参加申込書等の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

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

(3) 入札参加に関する留意事項

ア 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、入札説明書等の記載内容を承諾したことをとする。

イ 提出書類の取扱い・著作権

提案審査提出書類に関する著作権及び特許権の取扱いは、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、市は事業提案書及び設計図書の一部を使用できる。また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しない。なお、市は、すべての入札参加者の「鳥瞰図・透視図」(様式 5-3) 及び「事業対象区域配置図・外構計画図・動線計画図」(様式 5-4) を審査講評時に公表する。

(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、維持管理方法等を指定した場合で、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、本事業の応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位・時刻

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

6 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、選定委員会を通じて学識経験者等の意見を聴取する。

(2) 選定委員会の設置

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

選定委員（五十音順）

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

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

(3) 審査の手順

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、本業務に係る対価による「定量的事項」と、事業提案書の提案内容（「事業実施計画等」、「施設計画」、「施工計画」等）による「定性的事項」について総合的に審査を行い、落札者候補として最も適当な者を選定する。選定委員会は市に選定結果を答申し、市は、その結果に基づき落札者を決定する。

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

(4) 審査方法等

審査方法及び項目は、落札者決定基準を参照すること。

(5) 落札者の決定

市は、開札結果及び選定委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

(6) 審査結果及び評価公表

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

ア 落札者の公表

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

イ 落札の無効

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

ウ 審査講評の公表

市は、落札者決定後に審査の経緯及び審査結果を記載した審査講評を公表する。審査講評の公表時期は、2019年1月下旬頃を予定している。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・西宮市都市局住宅部住宅建替推進課

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

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

7 提示条件

(1) 市の支払いに関する事項

事業者は、本業務に係る対価について市から支払いのあるまでの間、負担することとし、市は事業者が実施する整備住宅等の設計・建設、その他業務に係る対価を事業

者に対し、事業契約書に定めるところにより、支払うこととする。

(2) 改定の考え方

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

協議方法の詳細については、事業契約書（案）において提示する。

(3) 事業者の権利義務に関する事項

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

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

(4) 事業契約の締結等

ア 契約手続きにおける交渉の有無

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

事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議する。

イ 事業契約の締結

市は、落札者と事業契約書（案）に基づき事業契約に関する協議を行い、2019年12月下旬頃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、2019年3月下旬を予定している。

ウ 違約金の支払い

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

エ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(5) 保険

事業者は、事業契約書（案）に掲載している保険に加入すること。その他、リスク

対応のために必要である場合は、提案により加入すること。

(6) 法制及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

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

第4 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者の責任ある履行について

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

2 市と事業者の責任分担

(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、事業用地の調査・設計・整備の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として事業者が負う。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。

(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、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。

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 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、履行保証保険等による事業期間中の履行保証を行うこととする。

5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

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

(1) モニタリングの概要

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

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

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

イ 設計時

- ・ 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- ・ 事業者は、必要に応じ資料等を市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- ・ 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- ・ 設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

ウ 解体撤去時

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

エ 建設施工時

- ・ 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- ・ 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ・ 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、市が行うモニタリングに係る記録を作成し、市に定期的に提出し確認を受けること。
- ・ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知する。

市はこれらに立ち会うことができる。

- ・ 事業者は、整備住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。
- ・ 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、市へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の定めた書式に従って用意すること。
- ・ 使用する資材については、施工前に市の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを市へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

オ 工事監理時

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

カ 工事完了時

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

キ 入居者移転補助時

- ・ 事業者は、入居者移転補助着手前に、工程表及び業務計画書を市に提出し、確認を受けること。
- ・ 事業者は、入居者移転の補助状況について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。
- ・ 事業者は、入居者移転補助業務の完了時に入居者移転補助業務完了書類を市に提出すること。

ク 随時

- ・ 事業者は、事業提案に従い市内業者契約率がわかる集計表を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、市の求めに応じ提出すること。事業提案時から契約金額の変更や協力業者の変更をした場合はその都度修正し、割合を

満たしていることを確認しておくこと。

(2) モニタリングの費用の負担

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

(3) モニタリングの結果の活用

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

6 契約期間中の事業者と市の関わり

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

7 事業の終了

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

8 提出書類・作成要領

(1) 入札参加資格審査（第一次審査）に関する提出書類

下記の資料について、求める部数を一括して提出すること。

提出書類	様式番号	サイズ	枚数	提出部数
入札参加申込書	様式 2-1	A4	1 枚	1
委任状	様式 2-2	A4	原則 1 枚	1
入札参加資格に関する提出書類（表紙）	様式 2-3	A4	1 枚	5 (正本 1、 副本 4)
入札参加資格確認申請書兼誓約書	様式 2-4	A4	原則 1 枚	
参加グループを構成する企業連絡先一覧	様式 2-5	A4	原則 1 枚	
設計企業に関する資格	様式 2-6	A4	原則 2 枚	
建設企業に関する資格	様式 2-7	A4	原則 2 枚	
工事实績調書	様式 2-8	A4	原則 1 枚	
工事施工証明書	様式 2-9	A4	原則 1 枚	
工事監理企業に関する資格	様式 2-10	A4	原則 1 枚	
入居者移転補助企業に関する資格	様式 2-11	A4	原則 1 枚	

(2) 個別対話に関する提出書類

入札参加資格確認通知書を受け取った者は、下記の資料を提出すること。

提出書類	様式番号	サイズ	枚数	提出部数
個別対話に関する届出書	様式 3-1	A4	原則 1 枚	1
事業提案に関する事前確認書（表紙）	様式 3-2	A4	1 枚	7 (正本 1、 副本 6)
事業提案に関する事前確認総括表	様式 3-3	A4	1 枚	
事業提案に関する事前確認提案概要書	様式 3-4	A4	原則 8 枚 + 図面等	

(3) 提案審査（第二次審査）に関する提出書類

入札時の提出書類は、各様式の要領に従い記載すること。

提出書類	様式番号	サイズ	枚数	提出部数	
入札書	様式 4-1	A4	1 枚	1	
入札内訳書	様式 4-2	A4	1 枚	1	
提案審査提出書類提出書	様式 4-3	A4	1 枚	1	
市内業者契約率に関する誓約書	様式 4-4	A4	1 枚	1	
要求水準に関する誓約書	様式 4-5	A4	1 枚	1	
要求水準チェックリスト	様式 4-6	A4	適宜	1	
提案書（表紙）	様式 4-7	A4	1 枚	21 (正本 1、 副本 20)	
事業実施計画に関する提案書	様式 4-8	A4	2 枚以内		
地域社会貢献度に関する提案書	様式 4-9	A4	1 枚以内		
団地全体に関する提案書	様式 4-10	A4	3 枚以内		
住棟・住戸に関する提案書	様式 4-11	A4	2 枚以内		
コミュニケーションに関する提案書	様式 4-12	A4	1 枚以内		
長寿命化・維持管理に関する提案書	様式 4-13	A4	3 枚以内		
施工計画に関する提案書	様式 4-14	A4	2 枚以内		
入居者移転補助に関する提案書	様式 4-15	A4	1 枚以内		
提出書類	縮尺	様式番号	サイズ		枚数
設計図書（表紙）	—	様式 5-1	A4	1 枚	21 (正本 1、 副本 20)
建築概要及び面積表	—	様式 5-2	A3	適宜	
鳥瞰図・透視図	—	様式 5-3	A3	1 枚	
事業対象区域配置図 ・外構計画図・動線計画図	1/500	様式 5-4	A3	1 枚	
内外部仕上表	—	様式 5-5	A3	適宜	
各階平面図	1/300	様式 5-6	A3	適宜	
断面図	1/300	様式 5-7	A3	適宜	
立面図	1/300	様式 5-8	A3	適宜	
各住戸平面詳細図	1/50	様式 5-9	A3	適宜	
日影図	—	様式 5-10	A3	適宜	
壁面等時間日影図	—	様式 5-11	A3	適宜	
事業実施工程表	—	様式 5-12	A3	2 枚以内	

(4) 入札辞退に関する提出書類

入札参加資格審査（第一次審査）時に入札参加申し込みをした入札参加者で、入札を辞退する場合は、入札参加資格審査提出書類の提出先へ下記の資料を提出すること。

提出書類	様式番号	サイズ	枚数	提出部数
入札辞退書	6-1	A4	1	1

(5) 作成要領

ア 一般的事項

- ・ 正本については代表企業名をつけ、副本については、住所、会社名、氏名、マーク等提案事業者を特定できる表記、及び入札金額のわかる記述は行わない。
- ・ 提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は一切認めない。
- ・ 提出書類の具体的な内容は、提案様式集各項及び提出図面等の作成のポイント等を参照すること。

イ 入札書等(様式 4-1～様式 4-2)

- ・ 入札書（様式 4-1）は入札参加資格審査結果通知書に同封する提出用のものを使用することとし、市長印のないものは無効とする。
- ・ 入札金額は、入札説明書の予定価格を踏まえた、サービス料の総額（消費税、地方消費税を除く）とすること。
- ・ 入札金額は、提出書類の提案内容と整合が図られていること。
- ・ 入札内訳書（様式 4-2）とともに封筒に入れて厳封すること。
- ・ 入札書等に使用する印鑑は、様式 2-2 の代表企業入札書等使用印鑑を使用すること。

ウ 提案審査提出書類(様式 4-3～4-15、様式 5-1～5-12)

(ア) 共通事項

- ・ 所定の欄に、市より送付された入札参加資格確認通知書に記載された提案受付番号を記載する。
- ・ 提出書類の作成にあたっては、その主旨が十分に伝わるよう、具体的かつ簡潔な文章表現とすること。又、必要に応じて、文章表現を補うために着色や図表等を採用しても構わない。
- ・ 提出書類で使用する本文の文字の大きさは、原則として 10 ポイント以上とす

ること。また、提案審査提出書類については、再生紙を使用して作成すること。

- ・ 模型の提出は不可とする。ただし、外観俯瞰図や各計画図などへ模型写真をカットとして表示することは認める。
- ・ 提案審査提出書類一式のデータを電子媒体（CD-ROM）にて2セット提出すること。なお、データのファイル形式は提案様式集による。電子媒体（CD-ROM）の表には提案受付番号を記載すること。

(イ) 提案書（様式 4-7～様式 4-15）

提案書表紙（様式 4-7）を付け、1分冊（A4 縦長左綴じ、「正本（製本 1 部）」及び「副本バインダー綴じ 20 部」）を提出する。なお、バインダーは、取り外しが可能な 2 穴式とし、簡易でかさばらないものを使用すること。提案に関しては、抽象的な表現とせず具体的に記載すること。

(ウ) 設計図書（様式 5-1～様式 5-12）

提案設計図書表紙（様式 5-1）を付け、1分冊（A4 横長左綴じ、「正本（製本 1 部）」及び「副本バインダー綴じ 20 部」）を提出する。なお、バインダーは、取り外しが可能な 2 穴式とし、簡易でかさばらないものを使用すること。

図面は、JIS の建築製図通則に従い、紙面の上を北とする。

様式 5-3 から様式 5-12 までのすべての紙面の右下に「市営分銅町・末広町住宅整備事業 応募案」、図面等名称、提案受付番号を記載する。

第5 その他本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、基本的に、ホームページにおいて公表を行う。

2 本事業の担当課

本事業の事務局は下記のとおりである。

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

西宮市都市局住宅部住宅建替推進課建替計画チーム

電話番号：0798-35-3747

電子メール：jyutate@nishi.or.jp