

(仮称) 高浜町 1 番住宅大規模集約事業
実施方針

平成26年 7 月 9 日

芦屋市

目次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
2	実施方針に関する事項	7
3	特定事業の選定方法に関する事項	8
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1	民間事業者の募集及び選定の方法	9
2	募集及び選定のスケジュール	9
3	募集手続き等	9
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
5	落札者の選定	18
6	提示条件	20
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	21
1	事業者の責任ある履行について	21
2	市と事業者の責任分担	21
3	業務の要求水準	21
4	事業者の責任の履行に関する事項	21
5	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	21
6	事業期間中の事業者と市の関わり	23
7	事業の終了	23
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	24
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	25
1	協議方法に関する事項	25
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	25
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	26
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	26
2	契約解除等の方法に関する事項	26
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	27
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	27
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	28
1	情報の公表	28

2 本事業の担当課	28
-----------------	----

添付書類

別紙1：リスク分担表（案）

別紙2：建替事業工程表

様式1：実施方針等に関する説明会参加申込書

様式2：実施方針等に関する質問書

様式3：実施方針等に関する意見書

別添資料1：要求水準書（案）

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

(仮称) 高浜町 1 番住宅大規模集約事業 (以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設の種類

350 戸の市営住宅 (付帯施設等を含む)

消防高浜分署

(3) 公共施設の管理者

芦屋市長 山中 健

(4) 事業の目的

市では、老朽化した朝日ヶ丘市営住宅、朝日ヶ丘公社住宅 (以下、市営と公社営を併せて「朝日ヶ丘町市営等住宅」という。)、翠ヶ丘町 22 番 A-1 棟 (以下「翠ヶ丘市営住宅」という。)、南宮町市営住宅、浜町市営住宅及び西蔵町市営住宅 (以下「既存 6 団地」という。) の建替が必要となっており、効率的かつ効果的な建替や維持管理等のコスト削減のため、芦屋市高浜町 1 番の芦屋大学高浜グラウンド用地 (以下「高浜事業用地」という。) を確保し、高浜事業用地において既存 6 団地の集約建替を行う。

また、高浜事業用地周辺においては、消防高浜分署が老朽化していることや、少子高齢社会等へ対応した新たな社会福祉施設が必要となっていることから、市では、市営住宅の大規模集約事業に併せて、高浜事業用地において消防高浜分署を移設するほか社会福祉施設を整備する。

更に、既存 6 団地から建替住宅への入居者の本移転完了後、市営住宅の用途を廃止し、既存施設の解体撤去及び跡地売却、高浜事業用地における余剰地売却を行うことで、良質な民間住宅や周辺住民の生活利便性の向上に貢献する施設等 (以下「民間住宅等」という。) を整備する。

本事業は、既存 6 団地の集約建替及び消防高浜分署の建替等並びに、付帯事業として余剰地等の有効活用を一体の事業として推進することにより、芦屋市住宅マスタープラン (平成 20 年 3 月策定) において市の将来像として示した『【芦屋スタイル】の住生活の実現』に向け、地域のまちづくりに貢献するとともに、市の財政負担の効果的な縮減を図ることを目的とする。

(5) 事業の概要

本事業では、事業者が、高浜事業用地において、(仮称)高浜町1番住宅の建替住宅350戸(以下、「建替住宅」という。)及び集会所等必要な付帯施設(以下、建替住宅と付帯施設を総称して「建替住宅等」という。)を整備するとともに、消防高浜分署の整備及び社会福祉施設用地の確保を行う。

建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの建替住宅への入居者の移転に係る支援業務を行う。また、既存6団地のうち規模の小さい翠ヶ丘市営住宅については、既存住宅等の解体撤去を行う。

更に、付帯事業として、本事業により高浜事業用地において創出される余剰地(以下「余剰地」という。)及び市営住宅としての用途が廃止される既存6団地のうち、朝日ヶ丘町市営等住宅、南宮町市営住宅及び浜町市営住宅(以下「既存4団地」という。)の跡地(以下「活用対象跡地」といい、余剰地と活用対象跡地を併せて「余剰地等」という。)の有効活用を行う。

(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、高浜事業用地内に存在する残置物等を撤去し、新たに建替住宅等及び消防高浜分署の設計・建設、社会福祉施設用地の敷地整備等を行い、市に所有権を移転するBT(Build Transfer)方式とする。

(7) 事業の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する業務(以下「市営住宅等整備業務」という。)、既存6団地の入居者移転支援業務、余剰地等活用業務(付帯事業)の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 市営住宅等整備業務

事業者は、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 事前調査に関する業務

- a 事前調査(測量調査、地質調査等)
- b アスベスト含有材使用状況調査

(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
- c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

(ロ) 建替住宅等の整備に関する業務

- 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 建替住宅等の基本設計・実施設計
- c 建替住宅等の建設工事
- d 建替住宅等の建設に関する工事監理
- e 社会福祉施設用地の敷地整備
- f 設計・建設住宅性能評価の取得
- g 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- h 化学物質の室内濃度測定
- (エ) 消防高浜分署の整備に関する業務
 - a 消防高浜分署の基本設計・実施設計
 - b 消防高浜分署の建設工事
 - c 消防高浜分署の建設に関する工事監理
- (オ) その他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務
 - a 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - b 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策工事等）
 - c 完成確認、引渡し及び所有権の移転（確定地形測量等を含む）
 - d 高浜事業用地の確定地形測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
 - e 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
 - f 会計実地検査の支援
 - g その他上記業務を実施するうえで必要な関連業務

ウ 既存6団地の入居者移転支援業務

事業者は、建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの入居者の移転に係る以下の支援業務を行う。

- (ア) 移転支援業務
 - a 移転説明会の実施業務
 - b 移転確認等業務
 - c 移転先の住戸抽選会等実施業務
 - d 移転日の調整等業務
 - e 引越支援等業務
 - f 鍵渡し実施業務
 - g 移転料支払い支援業務
- (イ) 住替え支援業務
- (ロ) 住宅返還手続き支援業務
- (エ) 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
- (オ) 会計実地検査の支援
- (カ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (キ) その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務

エ 余剰地等活用業務（付帯事業）

事業者は、付帯事業として余剰地等の活用に関する以下の業務を行う。

(ア) 余剰地活用業務

高浜事業用地から、建替住宅等を整備する用地（以下「建替住宅用地」という。）、消防高浜分署を整備する用地（以下「消防用地」という。）及び社会福祉施設を整備する用地（以下「社会福祉施設用地」という。また、建替住宅用地、消防施設用地及び社会福祉施設用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を取得し、余剰地において自らの事業として民間住宅等の整備を行う（余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による）。

(イ) 活用対象跡地活用業務

既存4団地の入居者の移転後、市から活用対象跡地を既存住宅等が残存した状態でまとめて取得し、活用対象跡地において自らの事業として、民間住宅等の整備を行う。

(8) 事業者の収入

事業者の収入は、市が事業者を支払う市営住宅等整備業務に係る対価（以下「市営住宅等整備費」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) 市は、部分払いとして、各年度の年度末において、市営住宅等整備業務のうち完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分に相応する10分の9以内の額を支払う。なお、事前調査に関する業務や市営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、当該年度内に同業務が完了している場合に限り、完了している業務に応じて、市が査定した金額を支払う。

(イ) 市は、建替住宅等の整備に関する業務及びその他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務に係る費用のうち、(ア)の部分払いをした費用を除いた部分を、建替住宅等の引渡し時に、事業者に一括して支払う。

(ウ) 市は、消防高浜分署の整備に関する業務の実施に必要な業務に係る費用のうち、(ア)の部分払いをした費用を除いた部分を、消防高浜分署の引渡し時に、事業者に一括して支払う。

(エ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成29年度以降、原則として年度2回、半期ごとの実績に応じて、市が査定した額を支払う。（実際の支払い回数・時期については、事業者提案スケジュールを踏まえて、市が決定する）

(オ) 市は、既存住宅等の解体撤去に関する業務に係る費用を、同業務の完了後に、事業者に一括して支払う。

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

(9) 事業者の負担

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

- (イ) 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、(8)(エ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (ウ) 民間事業者は、余剰地等取得費用を余剰地等の取得時に市へ支払う。(余剰地等取得費用は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。また、事業契約締結日までに、余剰地等取得費用の10%以上に相当する契約保証金を納付しなければならない。詳細は事業契約書(案)において提示する。)
- (エ) 事業者により、余剰地活用業務の提案がなされた場合には、入札価格に基づいて設定される余剰地取得費用については、不動産鑑定等を参考に、市が芦屋市公有財産評価委員会にて諮問する。芦屋市公有財産評価委員会が適正と認められた価格(以下「余剰地売却可能額」という。)と事業者が入札した余剰地取得費用の比較を行い、余剰地取得費用が余剰地売却可能額以上であった場合は、市は事業者へ余剰地を売却する。余剰地取得費用が余剰地売却可能額未満であった場合は、余剰地売却可能額での売却の可否を市と事業者とで協議し、協議が整わない場合、市は余剰地を売却しない。

(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、建替住宅への既存6団地からの移転完了後、既存住宅等の解体撤去に関する業務が完了した日までとする。

余剰地等活用業務のうち、余剰地活用業務については市営住宅等の整備と並行して実施し、活用対象跡地活用業務については建替住宅等への既存6団地からの入居者移転が完了後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

(11) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮を可能とする。(詳細については、別紙2「建替事業工程表」参照)

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	平成27年6月頃
	設計、各種申請等の行政手続き	平成27年7月頃～平成28年6月頃
	消防高浜分署の整備	平成28年7月頃～平成29年6月頃
	建替住宅等の整備 社会福祉施設の敷地整備 余剰地の引渡し・余剰地活用業務に係る整備(※事業者提案がある場合)	平成28年7月頃～平成30年3月頃
	建替住宅等の引渡し	平成30年4月頃
	建替住宅への既存6団地からの移転完了	平成30年7月頃
	既存住宅等の解体撤去	平成30年8月～10月頃
	活用対象跡地の引渡し	平成30年8月頃
	事付帯	活用対象跡地の活用

(12) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

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

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針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、実施方針及び添付書類等（以下「実施方針等」という。）に関する説明会を開催する。参加については参加企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

○開催日時：平成26年7月16日（水）午後2時から

（受付開始：午後1時30分から）

○開催場所：芦屋市消防庁舎3階多目的ホール（所在地；芦屋市精道町8番26号）

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

○申込先：芦屋市都市建設部住宅課

電子メール：jutaku@city.ashiya.lg.jp

○申込期限：平成26年7月15日（火）午後5時 必着

(2) 高浜事業用地及び既存4団地の現地見学期間の設定

高浜事業用地及び既存4団地の現地見学が可能な期間を以下のとおり設定する。現地見学時には既存住宅入居者の生活の妨げにならぬよう十分に配慮すること。（※現地見学期間中の敷地及び住棟内への立入りについては、既存住宅入居者へは市より事前説明予定）

○現地見学期間：平成26年7月16日（水）から7月23日（水）（土日祝除く）

上記期間中の午前10時から午後5時まで

(3) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

○提出方法：市ホームページより、実施方針等に関する質問書（様式2）及び意見書（様式3）のファイル入手、必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見（企業名）」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

○提出先：芦屋市都市建設部住宅課

電子メール：jutaku@city.ashiya.lg.jp

○提出期限：平成26年7月24日（木）午後5時 必着

また、市の判断により、質問及び意見の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、民間事業者から提出された実施方針等に関する質問・意見の取り扱い（「(3)実施方針等に関する質問・意見への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(4) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成26年8月25日（月）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(5) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

市は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFMに関するガイドライン」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、市営住宅の整備について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、速やかに平成26年9月に市ホームページにて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

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26年9月	特定事業の選定・公表
平成26年10月上旬	入札公告、入札説明書等の公表
平成26年10月下旬～11月下旬	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成26年12月中旬～平成26年12月下旬	入札参加表明書受付・参加資格審査結果通知 【1次審査】
平成27年1月中旬	入札書類の受付及び開札（本入札）
平成27年1月中旬～3月中旬	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
平成27年3月下旬	落札者決定・公表
平成28年4月下旬	仮契約の締結
平成28年6月中旬	事業契約締結

3 募集手続き等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書において提示する。

(2) 高浜事業用地及び既存4団地の現地調査

本事業に関し、民間事業者は、市に事前申込を行い、高浜事業用地及び既存4団地の調査を行うことができる。現地調査の時期や手続き等については、入札公告時に公表する入札説明書において提示するものとする。

(3) 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

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

(4) 入札書及び事業提案書の受付

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

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示するものとする。

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

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）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市営住宅等を設計、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、市営住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、市営住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、市営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。）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。）及び余剰地等活用を行う企業（以下「余剰地等活用企業」）により構成されるものとする。
- (ウ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立しても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。
 - a 落札者となった参加グループの構成企業のうち代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資すること。
 - b 代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - c 出資者である構成企業は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

イ 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業（単体企業）を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにするものとする。なお、代表企業は、第 2. 4.

(2) イ(イ)で定める建設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。）を組成する場合には、当該JVの代表者である代表構成員を代表企業とする。

- (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、市営住宅等整備業務、既存6団地の入居者移転支援業務及び余剰地等活用業務（活用対象跡地活用業務を除く）の債務すべてについて責任を負うものとする。
- (ウ) なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

ウ 構成企業の構成要件

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

- (ア) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- (イ) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- (ウ) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- (エ) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- (オ) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。

エ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び参加グループの構成企業と資本関係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

- (7) 構成企業から業務を直接受託する者を協力企業とする。
- (4) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、SPC から直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (7) 芦屋市入札参加停止等の措置に関する要綱に基づく入札参加停止又は旧芦屋市指名停止基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- (4) 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。
- (7) 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又は人的関係のある者（「4 (1)エ 複数応募の禁止」を参照）。
- (オ) 審査委員会（「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又は人的関係のある者（「4 (1)エ 複数応募の禁止」を参照）。
- (カ) 次のいずれかに該当する者
 - a 法人でない者。
 - b 次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。
 - (a) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - (b) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - (c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
 - (d) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
 - c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - (a) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - (b) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に

取り扱われている者。

(c) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。

(d) 芦屋市暴力団排除条例（平成24年条例第30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。

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、民間事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから(ア)から(オ)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、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～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及びbを満たしていること。

a 平成26・27年度芦屋市測量・建設コンサルタント等競争入札参加資格を有する者で、「B4 建築設計・監理」を取引可能業種としている者、又は、平成26・27年度芦屋市建設工事競争入札参加資格を有する者で、「建築一式」を希望順位1位から3位としている者であること。また、入札参加資格の申請日において、資格認定を受けていない場合でも、資格認定に必要な書類と同等の書類を提出することにより参加資格が確認できれば、本事業への参加資格を有するものとみなす。

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 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戸以上の新築工事及び、地方公共団体の庁舎等の新築工事の設計実績（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
に限る。

(4) 建設企業

建設企業は、単体又は JV での応募を可とする。単体で応募する場合には b から f 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 JV を結成すること。
また、JV の代表者である代表構成員は、次の b から f の要件をすべて満たし、その他
の構成員は、次の b 及び c の要件をすべて満たしていること。

a JV の結成にあたっては、資格認定の「建築一式」に登録された同一業種（建築工事）
の場合は共同施工方式（以下「甲型 JV」という。）又は異なる業種の場合は分担施
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 を結成する
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 を結成する場合には、
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 者又は 3 者であること。

(c) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 者の場合は 30%以上、3 者の場合は
20%以上であること。

(d) 高浜事業用地においては、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。翠ヶ丘事業用地においては、事業者提案に
基づき、法令を遵守し、適切に技術者の配置を行うこと。

※甲型 JV 及び乙型 JV の詳細については国土交通省ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sinko/kyoudou/index.html> 参照のこと。

b 平成 26・27 年度芦屋市建設工事競争入札参加資格を有する者で、「建築一式」、「土
木一式」、「電気」、「管」のうち、当該企業が実施する工事に対応した工種を希望
順位 1 位から 3 位としているものであること。また、入札参加資格の申請日において、
資格認定を受けていない場合でも、資格認定に必要な書類と同等の書類を提出するこ
とにより参加資格が確認できれば、本事業への参加資格を有するものとみなす。

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、資格認定の登録業種に該当
する種類（「建築一式」、「土木一式」、「電気」又は「管」）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」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 として有する工事实績については、以下
のとおりとして取り扱うものとする。

- ・ 2 者の場合、30%以上の出資比率があれば、100%の実績
- ・ 3 者の場合、20%以上の出資比率があれば、100%の実績

f 高浜事業用地においては、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。翠ヶ丘事業用地においては、事業者提案に基づき、法令を遵守し、適切に技術者の配置を行うこと。

- (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。

(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、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 平成 26・27 年度芦屋市測量・建設コンサルタント等競争入札参加資格を有する者で、「B4 建築設計・監理」を取引可能業種としている者であること。また、入札参加資格の申請日において、資格認定を受けていない場合でも、資格認定に必要な書類と同等の書類を提出することにより参加資格が確認できれば、本事業への参加資格を有するものとみなす。
- 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 高浜事業用地においては、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 4 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を専任かつ常駐で配置できること。翠ヶ丘事業用地においては、高浜事業用地と同要件の工事監理者を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、少なくとも 1 社が当該免許を有すること。

(オ) 余剰地等活用企業

余剰地等活用企業は、余剰地等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、構成員数は 3 社までとする。
なお、建設企業の兼務を可とする。

ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者が、参加表明書の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

(7) 参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又は SPC から業務を受託する者（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。

(イ) 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又は SPC から業務を受託する者（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

(3) 応募に関する留意事項

ア 入札保証金

入札保証金は免除する。

イ 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

ウ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

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、「(仮称) 芦屋市高浜町1番住宅建設事業者審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する予定である。

《(仮称) 芦屋市高浜町1番住宅建設事業者審査委員会委員（敬称略，50音順）》

氏名	所属
	平成26年9月19日条例改正により設置

※審査委員会の委員への問合せや働きかけについては一切を禁止する。

(2) 審査の内容

審査委員会において、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。

審査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、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

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

(3) 審査事項

審査委員会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」を合算して、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、価格点100点、技術評価点100点の計200点満点とする。

提案内容審査における審査項目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、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
- (イ) 地域社会貢献、地域経済への配慮

イ 施設計画（市営住宅等）

- (ア) 敷地配置計画
- (イ) 建替住宅等の全体配置計画
- (ウ) 市営住宅等の建築計画（建替住宅等、消防高浜分署）
- (エ) 安全・防犯への配慮
- (オ) 少子高齢化への配慮

- (カ) 緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮
- (キ) 環境への配慮
- (ク) 市営住宅の維持管理への配慮

ウ 施工計画

エ 入居者移転支援業務実施計画

オ 余剰地等活用業務計画

(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。

審査委員会は市に選定結果を答申し、市は、審査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

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

(6) 入札の無効及び落札の取消し

ア 入札の無効

芦屋市契約規則第11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場合には、その入札は、無効とする。

イ 落札の取消し

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

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・芦屋市都市建設部住宅課

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。

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

6 提示条件

(1) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。協議方法の詳細については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(2) 民間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、民間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。

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

(3) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

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

イ 契約手続きにおける交渉の有無

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

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

ウ 事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、平成27年4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27年6月を予定している。

カ 違約金の支払い

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

エ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

(4) SPC 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 SPC 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、SPC と事業契約を締結するものとする。SPC は事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者の責任ある履行について

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

2 市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業用地の設計・整備の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、別紙1「リスク分担表（案）」及び入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行う。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準を要求水準書（案）として公表するので参照すること。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として100分の10以上を納付することとする。なお、芦屋市契約規則第26条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合（市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等）は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。詳細については、入札説明書等において提示する。

5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。市による本事業の実施状況の確認は、次に示す(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、入札公告時に公表する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、業務全体に関する事業計画を策定し、市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

イ 設計時

事業者は、設計着手前に設計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。

事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示し、業務水準を満たし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事業契約書に定める図書を市に提出し、業務水準を満た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 工事施工時

事業者は、建設工事着手前に、総合業務計画書、実施工程表、及び工種別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業務水準を満たし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ものとする。

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ものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、市営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。

エ 工事完成・施設引渡し時

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ものとする。

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、施工記録を市の了解を得た内容に従って用意すること。

オ 入居者移転時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、市の求めに応じて随時市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

カ 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業務水準を満たしていること等の確認を受けること。

事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受けること。

キ 余剰地等活用業務時

事業者は、市が要請したときは、余剰地等における民間住宅等の整備状況について、市に報告すること。

事業者は、市が行う民間住宅等の整備状況が事業契約書に定められた業務水準を満たしている否かを確認するモニタリングに協力すること。

なお、モニタリングの期間は、余剰地等の事業者への所有権移転登記が完了した日から5年間とする。

(2) モニタリングの費用の負担

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

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

6 事業期間中の事業者と市の関わり

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

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

資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

7 事業の終了

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

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）を参照すること。

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

第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争については、神戸地方裁判所尼崎支部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 事業者の提供するサービス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サービス水準を下回る場合、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、市は、事業契約を解除することができる。

ウ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することができる。

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

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

イ 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

(4) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合

事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(1) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(2) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、基本的に、以下のホームページにおいて行うものとする。

芦屋市ホームページ

<http://www.city.ashiya.lg.jp/juutaku/>

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。

〒659-8501：兵庫県芦屋市精道町7番6号

芦屋市都市建設部住宅課

電話番号：0797-38-2721

電子メール：jutaku@city.ashiya.lg.jp

【別紙1:リスク分担表(案)】

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
入札説明書リスク		入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	—	
契約リスク		市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	△ ※1	△ ※1	
		上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	—	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	—	○	
共通	法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	—	
		上記以外の法令の変更	—	○	
	税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—	
		建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの(建替住宅の市への所有権移転前)	—	○	
		事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—	
		上記以外の税制の変更	—	○	
	許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○	
		事業管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—	
	政策変更リスク		政策変更(事業の取りやめ、その他)等による事業への影響	○	—
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	—
上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応			—	○	
環境問題リスク		事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応	—	○	
		第三者賠償リスク	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○
市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○		—		
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等	—	○	
不可抗力リスク		市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○ ※2	△ ※2	
債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○	—	

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
			事業者の債務不履行による中断・中止	—	○	
経済リスク	資金調達リスク		施設整備に必要な資金の確保（事業者負担分）	—	○	
	金利変動リスク		金利の変動	—	○	
	物価変動リスク		物価変動によるコストの変動	△ ※3	○ ※3	
設計・施工段階	用地リスク		事業用地の確保の遅延、若しくは、確保できなかったことによる計画変更及び工期延長等	○	—	
			建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○	
	用地瑕疵リスク		計画地の土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○ ※4	△ ※4	
	測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—	
			事業者が実施した測量、調査に不備があった場合	—	○	
	計画リスク	設計リスク		事業者の提案内容、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの	—	○
		計画変更リスク		市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○	△ ※5
	工事リスク	工事費増加リスク		市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
				事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○
		工期遅延リスク		市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合		—	○		
工事監理リスク		工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○		
要求性能未達リスク		施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○		
支払い遅延・不能リスク		市から事業者へのサービス対価の支払い遅延、支払い不能があった場合	○	—		
施設瑕疵リスク		施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	—	○ ※6		
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク		事業者の業務に関するもの	—	○	
			上記以外のもの	○	—	
	個人情報管理リスク		事業者の管理する個人情報に関するもの	—	○	
			上記以外のもの	○	—	
	要求性能未達リスク		事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合	—	○	

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
期間変更リスク		入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	—	○
費用増大リスク		入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	—	○
余剰地活用	価格変動リスク	余剰地の価格変動に関するもの	△ ※7	○
	支払遅延 ・不能リスク	活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの	—	○
	用地の瑕疵リスク	地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○ ※4	△ ※4

注) ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

- (※1) 市議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業、SPCから業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合、市、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- (※2) 不可抗力事由により、市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は、第三者に損害が発生し市又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。より詳細な負担方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。
- (※3) 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合、一定調整する。より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。
- (※4) 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備、誤謬があり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合、上記の費用は事業者が負担するものとする。
- (※5) 市の提示資料等と現場に相違がある場合は、事業者は市に相違内容を通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工するものとし、この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合、及び、損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追

加費用を負担する。

- (※6) 施設の瑕疵及び瑕疵による損害については、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間は施設の引渡し・所有権移転の日から5年を基本とする。ただし、事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、施設の引渡し・所有権移転の日から10年とする。詳細は入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示する。
- (※7) 余剰地等取得費用は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。詳細は事業契約書（案）において提示する。

【別紙2 (仮称)高浜町1番住宅大規模集約事業 建替事業工程表】

	平成26年度			平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			平成31年度			
	4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	
民間事業者募集・選定・契約締結	実施方針等の公表			★															
	実施方針等に関する質問等への回答公表				★														
	入札公告、入札説明書等の公表					★													
	入札説明書等に関する質問等への回答公表																		
	入札参加表明受付・参加資格審査(1次審査)																		
	入札書類の審査・ヒアリング(2次審査)																		
	落札者決定・公表																	★	
	仮契約の締結																		
	事業契約締結(6月議会議決)								★										
宅地開発許可申請等																			
基本設計・実施設計、各種申請等																			
市営住宅等整備・移転支援	高浜事業用地内の残置物撤去																		
	建替住宅等の整備																		
	消防高浜分署の整備																		
	社会福祉施設の敷地整備																		
	建替住宅等の引渡し																		
	建替住宅への既存6団地からの移転																		
既存住宅等の解体撤去																			
設計(付帯事業)																			
余剰地等の売却・引渡し																			
既存住宅等の解体・撤去(付帯事業)																			
民間住宅等の整備(付帯事業)																			

事前協議 開発申請・許可

基本設計 実施設計 確認申請

21ヶ月

12ヶ月

2ヶ月

説明会開

※余剰地活用を提案する場合

(設計) (確認申請)

余剰地売却協議

★

余剰地売却

余剰地内残置物撤去

活用対象跡地売却協

★

朝日ヶ丘・浜町・南宮町売却

11ヶ月

分譲開始