

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業
入札説明書
(修正版)

平成 27 年 1 月 30 日

[修正版] 平成 27 年 3 月 20 日

芦屋市

目次

第1	入札説明書の定義	1
第2	事業内容に関する事項	2
1	事業名称	2
2	事業に供される公共施設の種類	2
3	公共施設の管理者	2
4	事業の目的	2
5	事業の概要	3
6	事業方式の概要	3
7	事業の範囲	3
8	事業者の事業期間	5
9	事業実施スケジュール	5
10	本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	5
第3	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1	民間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	入札参加者の備えるべき参加資格要件	7
4	入札に関する手続き等	14
5	落札者の選定	17
第4	入札に関する条件	19
1	立地に関する事項	19
2	土地に関する事項	19
3	市営住宅整備に関する事項	19
4	事業者の収入及び市の支払いに関する事項	19
5	応募に関する注意事項	22
第5	事業契約の締結等	24
1	基本協定の締結	24
2	契約手続きにおける交渉の有無	24
3	事業契約の締結	24
4	事業者の責任の履行に関する事項	24
5	違約金の支払い	24
6	S P C を設立する場合の特例	24

第6	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	25
1	事業者の責任ある履行について	25
2	市と事業者の責任分担	25
3	業務の要求水準	25
4	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	25
5	事業期間中の事業者と市の関わり	26
6	事業の終了	26
第7	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	27
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	27
2	契約解除等の方法に関する事項	27
第8	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	28
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	28
第9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	29
1	情報の公表	29
2	本事業の担当課	29

添付書類

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：基本協定書（案）

別添資料5：事業契約書（案）

別紙1：位置図

別紙2：建替事業工程表

別紙3：資格認定申請書

第 1 入札説明書の定義

この「高浜町 1 番住宅等大規模集約事業入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、芦屋市（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「高浜町 1 番住宅等大規模集約事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するにあたり、入札参加を希望する者を対象に配付するものである。

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

- | | | |
|--------|-------------------|----------------------------|
| 別添資料 1 | 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 | 要求水準書（以下「要求水準書」という。） |
| 別添資料 2 | 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 | 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。） |
| 別添資料 3 | 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 | 提案様式集（以下「様式集」という。） |
| 別添資料 4 | 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 | 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。） |
| 別添資料 5 | 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 | 事業契約書（案）（以下「事業契約書（案）」という。） |

なお、入札説明書等と「高浜町 1 番住宅等大規模集約事業実施方針」（平成 26 年 7 月 9 日公表。以下「実施方針」という。）、「実施方針等に関する質問・意見への回答」（平成 26 年 8 月 25 日公表）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。

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

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

高浜町1番住宅等大規模集約事業（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の計6団地（以下「既存6団地」という。）の建替が必要となっていることから、芦屋市高浜町1番の芦屋学園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ことで、効率的かつ効果的な建替と維持管理等のコスト削減を図る。（別紙1「位置図」参照）

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と、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し、時代のニーズに応える。

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、当該跡地の利用を予定するとともに、高浜事業用地において、適切な余剰地売却を設定できる場合は当該余剰地の売却を行うことで、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19年度策定、平成25年度改訂）において市の将来像として示した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、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場合の余剰地（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、南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の跡地（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。

(1) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、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。

(2) 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
- 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

(3) 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。

- (7) 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
- (ウ) 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

(4) 余剰地等活用業務（付帯事業）

- (7) 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する場合は、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

南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の入居者の移転後、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。

9 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮は可能とする。（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9月頃
	設計、各種申請等の行政手続き	平成27年10月頃～平成28年9月頃
	消防高浜分署の整備	平成28年10月頃～平成29年9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10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	平成30年9月以降

10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、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 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。

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27年1月30日	入札公告、入札説明書等の公表
平成27年2月9日	入札説明書等に関する説明会
平成27年2月23日	入札説明書等に関する質問の受付締切
平成27年3月20日	入札説明書等に関する質問の回答
平成27年4月23日	第一次審査提出書類の受付
平成27年4月28日	参加資格審査結果通知【第一次審査】
平成27年4月28日～平成27年5月8日	第一次審査を通過できなかった場合の理由説明の受付
平成27年5月11～13日	第二次審査提出書類・入札書等の受付
平成27年6月上旬～6月中旬	第二次審査書類の審査・ヒアリング・入札書等の開札（入札価格の確認）【第二次審査】
平成27年6月下旬	落札者決定・公表
平成27年7月下旬	仮契約の締結
平成27年9月中旬	事業契約締結

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者等の構成

ア 入札参加者の定義

入札参加者の構成については、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加者は、市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。
- (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。）並びに、余剰地等活用を行う企業（以下「余剰地等活用企業」という。）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3.3.(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、事業契約書（案）を参照すること。

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

- ①親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。
- ②親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

（※）人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。ただし、③については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続きが存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- ③一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- ④一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

オ その他

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

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

(イ) 芦屋市競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(ニ) 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（「3 (1)エ 複数応募の禁止」を参照）。

(ホ) 選定委員会（「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（「3 (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、第一次審査提出書類の提出時点において、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つては、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単独で以下に示すa～fの要件のすべてを満たし、その他の設計企業は少なくともa及びbを満たしていること。（ただし、統括する設計企業に求められる要件のうち、e及びfについてはその他の設計企業又は協力企業が要件を満たせば統括する設計企業が要件を満たすものとみなす。）

- 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」を申請していること。なお、第一次審査提出書類の提出時点において、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戸以上の新築工事の設計実績（以下「参加資格要件工事①」という。）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 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②」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。
- f 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。

(イ) 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(a)から(d)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、JV の代表構成員は建設業法第 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、その他
の構成員は主任技術者を専任で配置すること。また、代表企業の監理技術者が市
との窓口役となるとともに、その他の構成員の主任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」又は「管」のうち、当該企業が実施する工事に対応した工種を申
請しているものであること。なお、第一次審査提出書類の提出時点において、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。なお、第一次審査提出書類の提出時点において、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。

複数の余剰地等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。複数の余剰地等活用企業で業務を分担する場合、余剰地等の対価の支払いが最大の余剰地等活用企業が当該用件を満たしていること。

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。

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

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

4 入札に関する手続き等

(1) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、入札説明書等に関する説明会を開催する。参加については参加企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日入札説明書等は配布しないので、各自持参すること。

○開催日時：平成27年2月9日（月）14時00分から

（受付開始：13時30分から）

○開催場所：芦屋市役所北館2階第3会議室（所在地：芦屋市精道町7番6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、様式集の入札説明書等に関する説明会参加申込書（様式1-1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。なお、メールタイトルは「入札説明書等に関する説明会参加申込（企業名）」と明記すること。また、電話での受付は行わない。

○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27年2月6日（金）17時 必着

(2) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

○提出方法：様式集の入札説明書等に関する質問書（様式1-2）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「入札説明書等に対する質問（企業名）」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

○提出先：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27年2月23日（月）17時 必着

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

(3) 入札説明書等に関する質問への回答

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成27年3月20日（金）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

(4) 入札説明書等の変更

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

(5) 第一次審査提出書類の受付

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

なお、第一次審査提出書類の作成については、様式集に従うこと。

また、第一次審査提出書類の提出時点において、必要な競争入札参加資格を受けていない構成企業は、資格認定に必要な書類と同等の書類（別紙3「資格認定申請書」）を合わせて提出すること。

○提出方法：郵送（配達証明付）又は持参により提出のこと。郵送又は持参にて提出する書類には、表に「高浜町1番住宅等大規模集約事業第一次審査提出書類在中」と朱書すること。入札参加者が指定された日時に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、市は、提出を認めない。

○提出先：〒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

○提出期限：平成27年4月23日（木） 17時 必着

(6) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は平成27年4月28日（火）を目途に、電子メールにて参加グループの代表企業に通知する。

なお、第一次審査の結果は、公表しないものとする。

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

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

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

○提出先：芦屋市都市建設部住宅課

○受付期間：平成27年4月28日（火）から平成27年5月1日（金）

平日の9時～12時及び13時～17時

○回答結果：説明を求めた者に対し、平成27年5月8日（金）を目途に書面により、郵送にて、回答する。

(8) 入札参加資格の取り消し

市は、第一次審査により入札参加資格があると認めた者が、「第3 3 (2)」に定める入札参加資格を喪失したときは、上記(6)による通知を取消し、改めてその旨を通知するものとする。

(9) 第二次審査提出書類の受付

参加資格確認通知書により入札参加資格があると認めた者は、次により入札書及び内訳書(以下「入札書等」という。)及び事業計画の内容を記載した事業提案書及びその他関連書類(以下「事業提案書等」という。)を市に提出する。

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

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

○提出方法：持参による

表に「高浜町1番住宅等大規模集約事業第二次審査提出書類在中」と朱書すること。

○提出先：芦屋市都市建設部住宅課

○受付期間：平成27年5月11日(月)から平成27年5月13日(水)

受付期限は平成27年5月13日(水)17時必着

(10) 入札価格の確認

入札書の入札価格の確認は、事業提案書等の提案内容審査終了後に行う。入札価格の確認方法等についての詳細は別途入札参加者に通知する。

(11) 入札辞退に関する提出書類

第一次審査提出書類を提出した者が入札を辞退する場合は、次のとおり、入札辞退書(様式集の様式3-1)を提出すること。

○提出方法：郵送(配達証明付)又は持参による

○提出先：〒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

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、「芦屋市 P F I 事業者選定委員会（芦屋市高浜町 1 番住宅等大規模集約事業）（以下、「選定委員会」という。）における審議を経て、市が落札者を選定する。

《芦屋市 P F I 事業者選定委員会（芦屋市高浜町 1 番住宅等大規模集約事業）委員（敬称略、50 音順）》

氏名	所属
遠藤 尚秀	新日本有限責任監査法人 行政経営室長 公認会計士
田村 俊郎	日本 ERI 株式会社神戸支店 支店長（元兵庫県建築指導課長）
津久井 進	芦屋西宮市民法律事務所 弁護士
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
山崎 古都子	滋賀大学名誉教授

※実施方針公表後、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、落札者決定基準を参照すること。

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) 落札者の決定

市は、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。

(4) 選定結果及び評価公表

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。公表時期は平成 27 年 6 月下旬を予定している。

(5) 入札の無効及び取消し

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 落札の決定の取消し

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、落札の決定を取り消すこととなる。

(6) 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

第4 入札に関する条件

1 立地に関する事項

高浜事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

区 分	概 要
所在	芦屋市高浜町1番
事業用地全体の面積	約19,975㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4時間／2.5時間
その他	河川保全区域 建築基準法第22条指定区域 外壁の後退距離※ 芦屋景観地区

注)※: 芦屋市すみよいまちづくり条例(平成12年芦屋市条例第16号)により、敷地境界から0.7m(但し地上4階以上又は軒高10m以上は1.0m)

2 土地に関する事項

市は、事業用地について、工事着工から建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者が無償で貸し付けるものとする。

3 市営住宅整備に関する事項

高浜事業用地は、要求水準書に示す区域とする。なお、整備の詳細については、要求水準書に示す通りとする。

4 事業者の収入及び市の支払いに関する事項

(1) 事業者の収入

事業者は、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として市に提供するものとする。

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

(2) サービス購入費の算定方法及び支払方法

市が事業者を支払うサービス購入費は、市営住宅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 市営住宅等整備費

市は、市営住宅等整備費について、モニタリングを実施し、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認したうえで、事業契約書にあらかじめ定める金額を部分払金及び完成払金により、事業者に支払う。

支払方法等は次に示すとおりであり、詳細については、事業契約書（案）によるものとする。

- (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、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。
- (オ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、事業契約書（案）を参照すること。

イ 移転支援費

市は、移転支援費について、モニタリングを実施し、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認したうえで、事業契約書にあらかじめ定める金額を、平成29年度以降、毎年度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）

(3) 事業者の負担

ア 市営住宅等整備費

- (ア) 事業者は、市営住宅整備業務に要する費用を、(2)アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ 移転支援費

- (ア) 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、(2)イの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ 余剰地等取得費用

- (7) 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）を参照すること。）
- (イ) 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で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。

【余剰地取得費用の参考価格】

これは、余剰地の取得費用について、低い価格で入札された場合に余剰地を取得できないリスクを避けるために参考として提示するものである。

参考価格の算出に当たっては、平成26年7月1日時点の芦屋市が想定した評価条件（約3,000㎡ 中層共同住宅地）で行っている。

「余剰地取得費用」の参考価格：184,000円/㎡

鑑定対象：高浜事業用地全体の取得を想定

- (ウ) 事業者が入札時に提示した活用対象跡地取得費用については、活用対象跡地取得時点で、相続税路線価の変動に基づき補正する。

【活用対象跡地取得費用の最低売却価格】

※活用跡地取得費用の最低売却価格は総額で¥1,433,380,410円とする。

南宮町：敷地面積：1,933.47㎡

最低売却単価：155,000円/㎡

浜町：敷地面積：4,907.76㎡

最低売却単価：231,000円/㎡

- (エ) 事業者は、余剰地の取得後、余剰地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

(4) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。協議方法の詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

5 応募に関する注意事項

(1) 入札説明書等の承諾

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

(2) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(3) 入札無効に関する事項

次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する入札は無効とする。

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

(4) 予定価格

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

¥5,526,569,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

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

(5) 入札の中止等

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

(6) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

(7) 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

- (ア) 著作権

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

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

(イ) 特許権

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

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

(8) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

(10) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(11) 使用言語及び単位、時刻

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

(12) 事業者の権利義務に関する事項

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

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

第5 事業契約の締結等

1 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、7日間を目途に、市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

2 契約手続きにおける交渉の有無

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

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

3 事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、平成27年7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9月を予定している。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として100分の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。

5 違約金の支払い

落札者は、市と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の10に相当する金額を支払うこととする。

6 S P Cを設立する場合の特例

落札者が本事業を遂行するために会社法に定める株式会社としてS P Cを設立する場合には、市は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、S P Cと事業契約を締結するものとする。S P Cは事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

第6 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者の責任ある履行について

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

2 市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

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

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりとする。

(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うえで、提案を行う。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書において提示する。

4 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

(1) モニタリングの概要

市による本事業の実施状況の確認の概要については、要求水準書を参照すること。

(2) モニタリングの費用の負担

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

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。

5 事業期間中の事業者と市の関わり

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

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

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

6 事業の終了

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

第7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 事業者の提供する業務内容が要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められる業務水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内には是正策の提出・実施を求めることができる。

イ 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、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8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(1) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(2) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、以下のホームページにおいて行うものとする。

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