

川西市花屋敷団地等建替事業 実施方針

川西市は「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、「川西市花屋敷団地等建替事業 実施方針」を公表する。

平成29年12月25日

川西市長 大塩 民生

川西市花屋敷団地等建替事業 実施方針

平成29年12月25日

川 西 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	17
6	提示条件	18
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	20
1	事業者の責任ある履行について	20
2	市と事業者の責任分担	20
3	業務の要求水準	20
4	事業者の責任の履行に関する事項	20
5	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	20
6	事業期間中の事業者と市の関わり	22
7	事業の終了	22
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	23
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	24
1	協議方法に関する事項	24
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	24
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	25
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	25
2	契約解除等の方法に関する事項	25

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 26

- 1 法制上及び税制上の措置に関する事項 26

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項..... 27

- 1 情報の公表 27

- 2 本事業の担当課 27

別紙1 リスク分担表（案）

別紙2 位置図

別紙3 花屋敷団地の付近見取図及び概要

別紙4 絹延団地の概要

別紙5 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

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

川西市花屋敷団地等建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

167戸の市営住宅（住戸仕様の市営住宅166戸、店舗仕様の市営住宅1戸）及び付帯施設

(3) 公共施設の管理者

川西市長 大塩 民生

(4) 事業の目的

川西市花屋敷団地（別紙3「花屋敷団地の付近見取図及び概要」参照）及び川西市絹延団地（別紙4「絹延団地の概要」参照）は昭和44～59年に建てられた市営住宅であり、老朽化が進み耐震性能やバリアフリー性能が不足している課題を抱えている（別紙2「位置図」参照）。

このため、川西市（以下「市」という。）は、川西市花屋敷団地A・B・C棟（同団地全体を以下「花屋敷団地」、花屋敷団地A・B・C棟の各棟をそれぞれ「A棟」「B棟」「C棟」という。）及び絹延団地1・2号棟（同団地全体を以下「絹延団地」、絹延団地1・2号棟の各棟をそれぞれ「1号棟」「2号棟」という。）を花屋敷団地が立地する区域に集約して建て替える花屋敷団地等建替事業（以下「本事業」という。）を実施する。

また、本事業の実施にあたっては、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新及び事業費の縮減等を実現するため、「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。以下「PFI法」という。）に基づき、PFI事業により実施するものである。

(5) 事業の概要

市は、本事業において167戸の市営住宅（住戸仕様の市営住宅（以下「建替住戸」という。）166戸、店舗仕様の市営住宅（以下「建替店舗」という。）1戸、以下では建替住戸と建替店舗を併せて「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、平成35年3月の予定である。

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、以下の業務を行う。

- ア 花屋敷団地のうちA棟及びC棟が立地する事業用地（以下「事業用地」という。別紙3「花屋敷団地の付近見取図及び概要」参照）内に関連する既存の市営住宅及び付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する（B棟及びB棟に隣接する民間地権者が所有する分譲棟（以下「分譲棟」という。）並びに絹延団地の解体撤去は対象外）。
- イ 事業用地において新たに167戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する施設整備を行う。なお、建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅等整備用地」、建替住宅等整備用地を含み関連する施設整備を行う用地を以下「事業用地」という（別紙3「花屋敷団地の付近見取図及び概要」参照）。
- ウ A棟の入居者の民間賃貸住宅への仮移転及び花屋敷団地及び絹延団地の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。

	管理戸数	入居戸数 ※2	既存住宅等の解体撤去	市営住宅及び関連する施設整備		入居者移転支援		
				戸数		仮移転	本移転	
花屋敷 団地※1	A棟	50戸	27戸	○	○	167戸	○	○
	C棟	45戸	38戸	○				○
	B棟	10戸	7戸					○
絹延 団地	1号棟	30戸	16戸				○	
	2号棟	30戸	25戸				○	

※1 分譲棟（市営住宅ではない）は除く

※2 平成29年12月1日現在

(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解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT(Build Transfer)方式とする。

(7) 業務の範囲

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、市営住宅の整備に関する業務（以下「市営住宅整備業務」という。）及び入居者移転支援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 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地における市営住宅の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. 測量調査
- b. アスベスト含有材使用状況調査
- c. PCB含有調査

(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

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a. 建替住宅等の基本設計・実施設計
- b. 建替住宅等の建設工事
- c. 建替住宅等の建設に関する工事監理
- d. 設計・建設住宅性能評価の取得
- e. 内覧会対象住戸の設置
- f. 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- g. 化学物質の室内濃度測定

(エ) 関連する施設整備に関する業務

- a. 事業用地東側市道の再整備に関する設計、工事及び工事監理
- b. 事業用地南側の敷地境界周辺の整備に関する設計、工事及び工事監理

(オ) その他事業実施に必要な業務

- 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
- 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・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- d. 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e. 建替住宅の仮使用認定申請手続き
- f. 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- g. 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- h. 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- i. 会計実地検査の支援
- j. 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以下の業務を行う。

(ア) 仮移転支援業務

- a. 仮住戸の確保等の支援
- 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き支援

(イ) 賃貸借契約等に関する業務

- a. 賃貸借契約の締結等
- b. 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
- c. 家賃等の徴収及び支払
- 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き

(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. 市営住宅入居手続き支援及び移転日の調整
- e. 移転の確認及び移転料の支払い等の手続き支援

(エ) 建替住宅自治管理組織の立上げ支援業務

(オ) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務

(カ) 会計実地検査の支援業務

(8) 事業者の収入

事業者は、市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。

市が事業者を支払うサービス購入費は、市営住宅整備業務に係る対価（以下「市営住宅整備費」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 市営住宅整備費

(ア) 原則、市は、市営住宅整備業務に要する費用を、平成 31 年度及び 32 年度の年度末において、事業者に出來高の金額を支払う。(平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。)

(イ) 平成 33 年度の支払いについて、市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、引渡しが行われる部分に要する建替住宅等の整備に関する業務に要する費用から、(ア)で支払済の費用を除いた額を、部分的な建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

(ウ) 平成 34 年度の支払いについて、市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、(ア)及び(イ)の支払額を控除した後の残額を建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

(エ) 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。

イ 移転支援費

(ア) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成 31 年度以降、毎年度 2 回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。(平成 30 年度に業務を実施した場合、平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。)

(イ) 市は、仮移転期間中の仮移転者が居住する仮住戸の保証金又は敷金等ならびに月額の家賃、共益費、駐車場使用料等の支払については、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) 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、市営住宅整備業務に要する費用を、(8) ア(ア)(イ)(ウ)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) イ(ア)(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(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、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。

(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、工期の短縮等、事業者によるスケジュールの効率化の提案は可能とする。(詳細については、別紙5「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30年12月頃	
	設計、各種申請等の行政手続き A棟入居者の近隣の民間賃貸住宅への仮移転	平成31年1月頃～平成32年3月頃	
	建替住宅の整備に必要なA棟を含む既存住宅等の解体撤去(1次解体撤去)	平成31年11月頃～平成32年3月頃	
	建替住宅等の整備	平成32年4月頃～平成33年11月頃	
	建替住宅に関する仮使用認定の取得	平成33年11月頃	
	建替住宅への 本移転	① B棟、C棟入居者及びA棟入居者・ 絹延団地入居者の早期移転希望者	平成33年12月頃～平成34年3月頃*
		② ①を除くA棟入居者・絹延団地入居者	平成34年11月頃～平成35年1月頃
	C棟を含む残存する既存住宅等の解体撤去(2次解体撤去)(解体準備期間を含む)	平成34年4月～平成34年10月頃	
	付帯施設の整備、関連する施設整備	平成34年11月～平成35年1月頃	
建替住宅自治管理組織の立上げ支援	平成35年1月～平成35年3月		

※ A棟入居者ならびに絹延団地入居者については、C棟解体後、外構工事期間中に移転することとする(平成34年11月頃～平成35年1月頃)が、早期の移転を希望する方は、建替住宅等の整備後に移転することも可能とする(平成33年12月頃～平成34年3月頃)。

(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)(市営住宅整備業務編)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

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、要求水準書（案）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30年1月16日（火）午後2時から

（受付開始：午後1時30分から）

○開催場所：川西市役所202会議室（所在地：川西市中央町12-1）

○参加申込方法：説明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：川西市都市政策部住宅政策室

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

○申込期間：実施方針の公表より平成30年1月12日（金）午後5時まで

(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：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：川西市都市政策部住宅政策室

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

電話：072-740-1200

○受付期間：実施方針の公表より平成30年1月24日（水）午後5時まで

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。

(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、平成30年2月28日（水）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。

(4) 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法に加え、「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、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30年3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は同様に公表する。

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30年3月	特定事業の選定・公表
平成30年4月	入札公告、入札説明書等の公表
平成30年5月～6月	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成30年7月	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30年7月	入札書類の受付及び開札（本入札）
平成30年8月～9月	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
平成30年9月	落札者決定・公表
平成30年11月	仮契約の締結
平成30年12月	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) 事業用地の現地調査

本事業に関し、民間事業者は、市に事前申込を行い、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、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替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。）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。

(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ものとする。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、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 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。

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) 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 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。

(ア) 川西市入札参加資格者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) 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（「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（「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) 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。

なお、事業者がSPCを設立する場合にあっては、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、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～cを満たしていること。

a. 川西市契約規則第5条に規定する一般競争入札参加有資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登録していること。

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. 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6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事（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限る。

(イ) 建設企業

建設企業は、単体又はJV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の要件を満たすこととし、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およびcの要件をすべて満たしていること。

- a. JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）又は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを組成する場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、乙型JVを組成する場合には、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社以上4社以下とすること。
 - (c) 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2社の場合は30%以上、3社の場合は20%以上、4社の場合は15%以上であること。
 - (d) 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。
- b. 単体の建設企業又はJVの構成員については、資格者名簿に登録していること。
- 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、当該企業が実施する工事に対応した業種（以下「対象業種」という。）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、1,200点以上の者であること。
- e. (ア) cに示す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社の場合、30%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - ・3社の場合、20%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - ・4社の場合、15%以上の出資比率があれば、100%の実績
- f. 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。

- (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. 資格者名簿に登録されていること。
- 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. (ア) c に示す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. 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。

(エ) 移転支援企業

移転支援企業は、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、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。
- b. 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。

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。

(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。

キ 入札参加資格の認定に関する事項

本事業の入札への参加を希望する時点において、4(2)で示す入札参加資格のうち、資格者名簿に登録されていない事業者は、本事業の入札参加にあたって、資格者名簿への登録を受け付ける予定である。登録に必要な手続きについては、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、可能な限り川西市内に本店、支店、又は主たる営業所を有する企業（以下、「市内企業」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・消耗品等を市内企業から調達するなど、市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、落札者の選定にあたり、「川西市花屋敷団地建替事業事業者審査委員会（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。

川西市花屋敷団地建替事業事業者審査委員会委員

氏名	所属
安田 丑作	神戸大学名誉教授
三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
木下 光	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科 講師
田辺 彰子	田辺彰子公認会計士事務所 公認会計士

※ 実施方針公表後、落札者決定までの間、審査委員会の委員への本事業に関する問い合わ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ものは失格とする。

(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。

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。

(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) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

川西市契約規則第 26 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。

- ・川西市都市政策部住宅政策室

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) 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。

(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、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30年11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30年12月を予定している。

エ 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。

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。

(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、川西市契約規則第44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入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。

(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、実施方針と併せて公表する川西市花屋敷団地等建替事業要求水準書（案）（市営住宅整備編）及び川西市花屋敷団地等建替事業要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）を参照すること。

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、提出する設計図書の詳細については、事業契約書で具体的に定めるものとするが、積算や工事施工等に支障のない水準の図書を提出すること。

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業務水準を満たしていること等の確認を受けること。なお、市は、事前の通知なしに、事業者が実施する解体撤去工事に立ち会うことができるものとする。

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。

エ 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、建替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。

オ 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。

カ 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。

(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配置に関する事項については、要求水準書（案）（市営住宅整備業務編）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、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、神戸地方裁判所伊丹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。

ただし、事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、市と事業者で協議することとする。

(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。

川西市ホームページ

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/gyozaisei/022808.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。

〒666-8501 川西市中央町 12 番 1 号

川西市都市政策部住宅政策室

電話番号：072-740-1200

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.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	
共通	入札説明書リスク	1	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	2	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
		3	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	○	—
		4	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	5	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	○	—
		6	上記以外の法令の変更	—	○
	税制変更リスク	7	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—
		8	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)	—	○
		9	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	○	—
		10	上記以外の税制の変更	—	○
	許認可リスク	11	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	—	○
		12	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	13	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	14	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	○
15			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		16	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		17	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	—	○
	18	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	19	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	20	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	

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
債務不履行リスク	21	市の債務不履行による中断・中止	○	—	
	22	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	23	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	24	金利の変動	—	○
	物価変動リスク	25	物価変動によるコストの変動	△ ※3	○ ※3
用地リスク	用地確保リスク	26	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	○	—
		27	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	28	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	29	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
30		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	31	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	32	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	33	市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
		34	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	35	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	○	—
		36	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	37	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	38	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	39	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	40	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	41	事業者の業務に関するもの	—	○
		42	上記以外のもの	○	—
	個人情報管理 リスク	43	事業者の管理する個人情報に関するもの	—	○
		44	上記以外のもの	○	—

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
要求性能未達 リスク	45	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	—	○
期間変更リスク	46	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
	47	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	○	—
	48	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	49	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	○	—
	50	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	○	—
	51	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	—	○

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

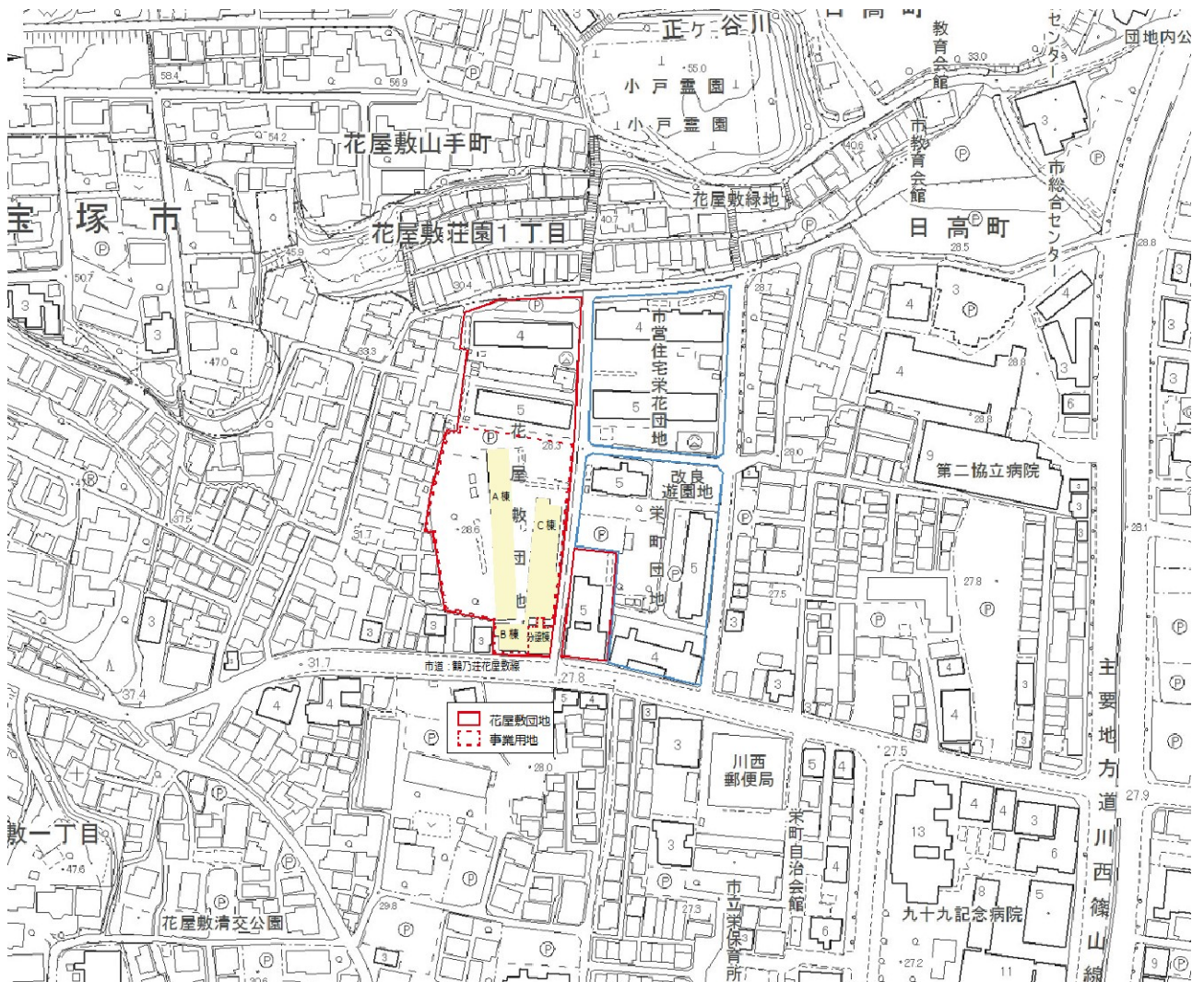
- (※1) 市議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業、SPCから業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合、市、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- (※2) 不可抗力事由により、市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は、第三者に損害が発生し市又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、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、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、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。瑕疵担保期間は完成引渡（完工確認通知）後躯体10年、設備2年を基本として、詳細は事業契約書（案）において提示する。

別紙2 位置図



別紙 3 花屋敷団地の付近見取図及び概要

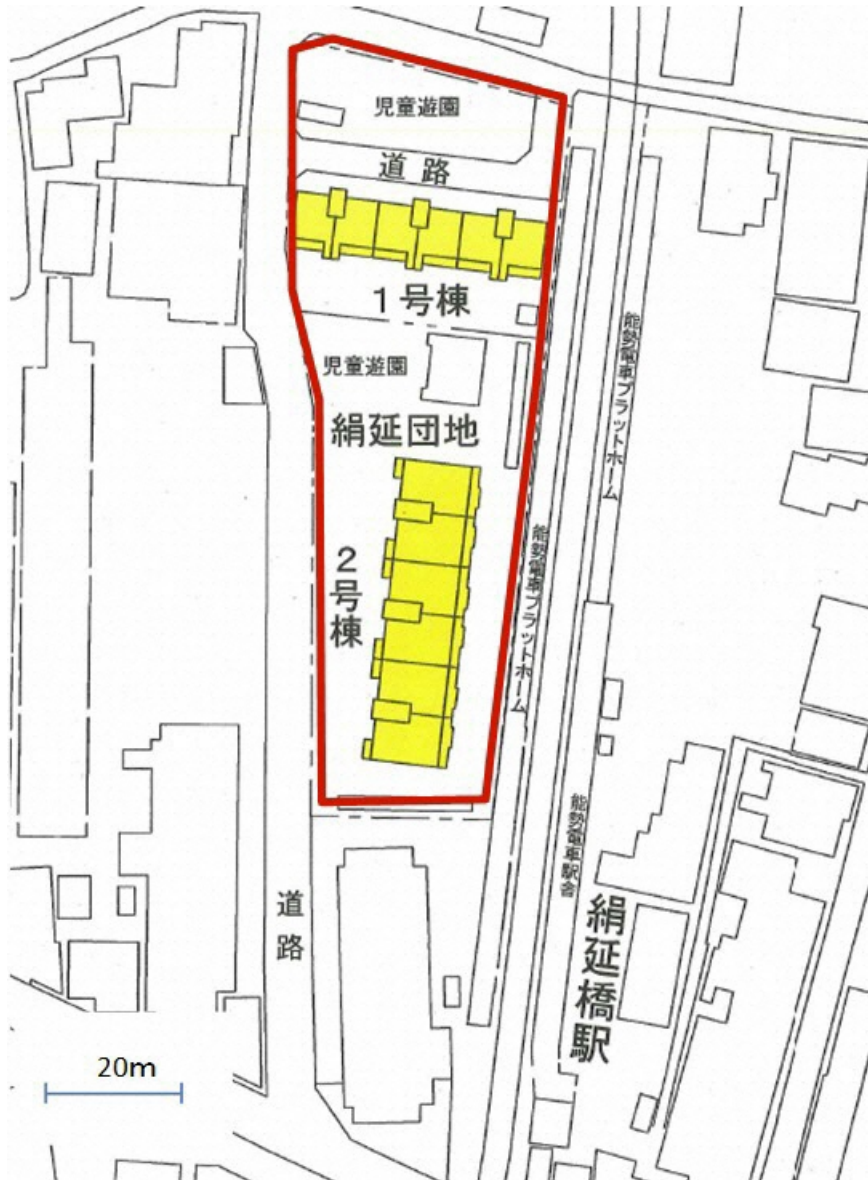
【付近見取図】



棟	建築年	構造	階数	床面積※	間取り	管理戸数
A 棟	昭和 45 年	RC 造	5 階	2,152 ㎡	2DK	25 戸
					3DK	25 戸
					計	50 戸
B 棟	昭和 46 年	RC 造	5 階		2DK (店舗付き)	2 戸
					3DK	8 戸
					計	10 戸
C 棟	昭和 46 年	RC 造	5 階	2,683 ㎡	2DK	20 戸
					2DK (店舗付き)	4 戸
					3DK	21 戸
					計	45 戸
					合計	105 戸

※解体撤去の対象とする棟のみ。床面積は図上計測による

別紙 4 絹延団地の概要



棟	建築年	構造	階数	間取り	管理戸数
1号棟	昭和 44 年	RC 造	5 階	2K	30 戸
2号棟	昭和 59 年	RC 造	5 階	3DK	30 戸
計					60 戸

