

川西市花屋敷団地等建替事業
入札説明書

平成30年4月16日

川 西 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	業務の範囲	4
8	事業者の事業期間	5
9	事業実施スケジュール	6
10	本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	6
第 3.	事業者の募集及び選定に関する事項	7
1	事業者の募集及び選定の方法	7
2	募集及び選定のスケジュール	7
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4	入札に関する手続き等	14
5	落札者の選定	18
第 4.	入札に関する事項	20
1	立地に関する事項	20
2	土地に関する事項	20
3	市営住宅整備に関する事項	20
4	事業者の収入及び市の支払いに関する事項	20
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	SPC 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（市営住宅整備編）
- 別添資料2：要求水準書（入居者移転支援業務編）
- 別添資料3：落札者決定基準
- 別添資料4：提案様式集
- 別添資料5：基本協定書（案）
- 別添資料6：事業契約書（案）

別紙1：建替事業工程表

第1. 入札説明書の定義

この「川西市花屋敷団地等建替事業 入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、川西市（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「川西市花屋敷団地等建替事業」（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 川西市花屋敷団地等建替事業 要求水準書（市営住宅整備編）（以下「要求水準書（市営住宅整備編）」という。）

別添資料2 川西市花屋敷団地等建替事業 要求水準書（入居者移転支援業務編）（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。）

上記別添資料1・2を総称して「要求水準書」という。

別添資料3 川西市花屋敷団地等建替事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）

別添資料4 川西市花屋敷団地等建替事業 提案様式集（以下「様式集」という。）

別添資料5 川西市花屋敷団地等建替事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料6 川西市花屋敷団地等建替事業事業契約書（案）（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、入札説明書等と「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30年2月28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

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

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

川西市花屋敷団地及び川西市絹延団地は昭和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。

このため、市は、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を行う。

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。）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。
- 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	26戸		167戸			
	C棟	45戸	37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30年4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

(工) 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) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- a. 本事業の実施に必要な許認可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（仮住戸のあっ旋、仲介）
- 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
- g. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務

- a. 賃貸借契約の締結のための代理又は媒介その他同締結のために必要な支援
- b. 市と賃貸人間との直接協定の締結支援
- c. 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
- d. 市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行
- e. 仮移転者からの家賃等（仮移転者負担分）の受領及び市への支払代行
- f. 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
- g. 賃貸借契約の解除手続き支援
- h. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(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. 住戸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. 入居説明会の開催支援
- f. 移転の確認及び移転料の支払い手続き支援
- g. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(エ) 建替住宅自治管理組織（管理委員会）立上げ準備会開催支援業務

(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。

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、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1：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	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
		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）。

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、別添資料1：要求水準書（市営住宅整備編）及び別添資料2：要求水準書（入居者移転支援業務編）を参照すること。

なお、遵守すべき法規制・適用基準等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等があるときは、法規制・適用基準等の内容が優先する（ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が法規制・適用基準等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先する）ものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査したうえ、事業を実施すること。

第3. 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

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 4 月 16 日	入札公告、入札説明書等の公表
平成 30 年 4 月 26 日	入札説明書等に関する説明会
平成 30 年 5 月 9 日	入札説明書等に関する質問の受付締切
平成 30 年 5 月 21～25 日	入札説明書等に関する質問の内容に関する意見交換
平成 30 年 6 月 8 日	入札説明書等に関する質問の回答
平成 30 年 6 月 22 日	第一次審査提出書類受付
平成 30 年 7 月 2 日	参加資格審査結果通知【第一次審査】
平成 30 年 7 月 2 日～6 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 30 年 7 月 12、13 日	第二次審査提出書類（事業提案書等）の受付
平成 30 年 7 月 13 日	第二次審査提出書類の受付・開札（入札価格の確認）
平成 30 年 7 月中旬～9 月中旬	第二次審査提出書類の審査・ヒアリング【第二次審査】
平成 30 年 9 月下旬	落札者決定・公表
平成 30 年 11 月上旬	仮契約の締結
平成 30 年 12 月	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は、別添資料6：事業契約書(案)に提示するとおりである。

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。

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。

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、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。

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。

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おのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「第 3 . 5 (6) 」参照）。

(オ) 選定委員会（「5 落札者の選定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（「第 3 . 5 (1) 」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~d 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 m²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。

(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 号八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 入札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、入札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) 入札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) 事前エントリーの実施

本事業への地元企業の円滑な事業参画を目的として、参入を希望する地元企業を募集・登録・公表する事前エントリーを実施することを予定している。

なお、本制度への参加は義務付けではなく、また、参加により事業受託を約束するものではない。

詳細は市のホームページにおいて公表する。

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

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及び現地見学会を開催する。

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30年4月26日（木）13時30分から

（受付開始：13時15分から）

開催場所：アステ市民プラザ マルチスペース2（説明会后、花屋敷団地へ移動）

（所在地：川西市栄町25番1-601号 アステ川西6階）

参加申込方法：入札説明書等に関する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。

なお、希望者に対しては、説明会時に、花屋敷A・B・C棟の関連図面（tifファイル）及び測量データをもとに作成した建替住宅等整備用地に関するCADデータの貸与を行う。希望者は、入札説明書等に関する説明会の申込みを行う電子メール本文に「花屋敷A・B・C棟の関連図面等の貸与希望」と明記すること。

申込先：川西市都市政策部公営住宅課

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

申込期限：平成30年4月24日（火）17時00分 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。

申込先：川西市都市政策部公営住宅課

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

提出期限：平成30年5月9日（水）17時00分 必着

また、市の判断により、質問の提出を行った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、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（「(4)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の内容に関する意見交換の実施

入札説明書等に関して提出された質問の意図について、市が事業者の意図を把握したうえで質問回答を行うため、以下のとおり、入札説明書等に関する質問の内容に関する意見交換を実施する。参加については参加企業1社につき最大2名まで（グループでの意見交換への参加を希望する場合には、グループ全体で最大8名まで）とする。

開催日時：平成30年5月21日（月）～25日（金）予定

実際の日時は参加希望者に個別に連絡する

開催場所：川西市役所（予定）

実際の開催場所は参加希望者に個別に連絡する

参加申込方法：入札説明書等に関する質問の内容に関する意見交換を希望する企業は、質問を行う際に、様式集の入札説明書等に関する質問の内容に関する意見交換申込書（様式1-3）に必要事項を記入のうえ、併せて提出すること。

(4) 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30年6月8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。

(5) 入札説明書等の変更

入札説明書等の公表後における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。

(6) 第一次審査提出書類の受付

入札参加者は、入札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。

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「川西市花屋敷団地等建替事業 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：〒666-8501川西市中央町12番1号

川西市都市政策部公営住宅課

電話番号：072-740-1200

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

提出期限：平成30年6月22日（金）17時00分 必着

(7) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は平成30年7月2日(火)を目途に、参加グループの代表企業に通知し、第一次審査により入札参加資格があると認められた者に対しては、電子メールにて参加資格確認通知書を送付する。なお、第一次審査の結果は、公表しないものとする。

(8) 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方針で説明を求められることができる。

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

提出先：川西市都市政策部公営住宅課

受付期間：平成30年7月2日(火)から平成30年7月6日(金)

平日の9時00分～12時00分及び13時00分～17時00分

回答結果：説明を求めた者に対し、平成30年7月13日(金)を目途に書面により、郵送にて、回答する。

(9) 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33(2)入札参加者の参加資格要件」に定める入札参加資格を喪失したときは、上記「(7)第一次審査結果の通知」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。

(10) 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。なお、事業提案書等は下記の提出方法等によることとし、入札書等は入札価格の確認時に持参すること(「(11)入札価格の確認」参照)。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想定している。

提出方法：持参による

表に「川西市花屋敷団地等建替事業 事業提案書等在中」と朱書すること。

提出先：川西市都市政策部公営住宅課

受付期間：平成30年7月12日(木)から平成30年7月13日(金)

受付期限は平成30年7月13日(金) 12時00分必着

(11) 入札価格の確認(入札書等の受付・開札)

入札書の入札価格の確認は、以下の確認日時に、原則として、第一次審査通過者またはその入札代理人の立ち合いのうえ、行うものとする。なお、当該入札では、第一次審査通過者

の入札価格が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は、その第一次審査通過者は失格とする。この際に、入札価格の確認の場で第一次審査通過者の入札価格の公表は行わない。

入札価格の確認日時：平成30年7月13日（金） 14時00分以降を予定

詳細な確認日時・場所については別途通知する

持参書類：入札書等（様式集の様式4-1～様式4-3）

入札書等作成の方法については、様式集に従うこと。

(12) 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：〒666-8501川西市中央町12番1号

川西市都市政策部公営住宅課

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、「川西市花屋敷団地等建替 P F I 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する。

川西市花屋敷団地等建替 P F I 事業者選定委員会委員

氏名	所属
安田 丑作	神戸大学名誉教授
三輪 康一	神戸大学名誉教授
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

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

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、別添資料 3：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場合がある。（第 3 . 3（2）ウ（ア）参照）

(3) 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、別添資料 3：落札者決定基準において提示する。

選定委員会は市に選定結果を答申し、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) 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。

(5) 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、入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消す場合がある。（第3.3(2)ウ(イ)参照）

(6) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・川西市都市政策部公営住宅課

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。

- ・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

第4. 入札に関する事項

1 立地に関する事項

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	川西市花屋敷一丁目
建替住宅等整備用地の面積	約4,679m ²
用途地域	第二種住居地域
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
高度地区	指定なし
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
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	-

：事業用地等概要図（要求水準書（市営住宅整備編）別添資料7）のCADデータに基づく面積

2 土地に関する事項

市は、事業用地について、工事着工から関連する公共施設等の整備完了・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者に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

事業用地は、別添資料1：要求水準書（市営住宅整備編）に示す区域とする。

なお、整備の詳細については、別添資料1：要求水準書（市営住宅整備編）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「移転支援業務費」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、別添資料 6：事業契約書(案)において提示する。

イ 移転支援業務費

(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 年度の 1 回目の支払い時に併せて支払う。)

(イ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、別添資料 6：事業契約書(案)において提示する。

(3) 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、第 4 . 4 (2) 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、第 4 . 4 (2) イ (ア) の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(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、対価の改定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、別添資料 6：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、事業提案書等の提出をもって、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) 第一次審査書類提出後、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入札参加者が行った入札
- (イ) 入札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
- (ウ) 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
- (エ) 入札者が談合した入札
- (オ) 入札金額を訂正した入札
- (カ) 川西市契約規則に定めるもののほか、入札参加資格に関する提出書類、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（市営住宅整備費と移転支援業務費の合計額）は、以下のとおりである。
¥3,169,600,000 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) 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、「第3.3(2)入札参加者の参加資格要件」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の申請を行い、その認定を受ける必要がある。第一次審査提出書類の提出までに、資格者名簿への登録の手続きを完了すること。

(13) 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、3週間を目途に、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。

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、公共工事履行保証証券による保証（瑕疵担保特約を付したものに限る。）を付さなければならない。

この場合において、保証金額は、市営住宅整備費及び移転支援業務費の額（消費税及び地方消費税相当額を含む金額）の10分の1以上としなければならない。

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5に相当する金額を支払うこととする。

6 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別添資料 6：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、別添資料 6：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

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、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。

(4) モニタリング結果の公表

市は、本事業に係る構成企業による業務の遂行について、本事業契約及び業務水準に従い適正かつ確実なサービスの提供がなされているか否かを確認するとともに、事業の実施に係る透明性を確保するため、その水準を監視、測定及び評価した結果を公表することができる。ただし、市が構成企業の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると判断した事項につい

ては、この限りでない。

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、必要に応じて各構成企業と直接、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。

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、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/shiseijoho/gyozaisei/1003775.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

川西市都市政策部公営住宅課

電話番号：072-740-1200

電子メール：kawa0206@city.kawanishi.lg.jp

別紙1 建替事業工程表

	平成29年度			平成30年度							平成31年度							平成32年度							平成33年度							平成34年度																					
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
民間事業者募集・選定・契約締結	[Grid]																																																				
実施方針等の公表	[Grid]																																																				
実施方針等に関する質問等への回答公表	[Grid]																																																				
特定事業の選定・公表	[Grid]																																																				
債務負担行為(3月議会議決)	[Grid]																																																				
入札公告、入札説明書等の公表	[Grid]																																																				
入札説明書等に関する質問等への回答公表	[Grid]																																																				
入札参加表明受付・参加資格審査(1次審査)	[Grid]																																																				
入札書類の審査・ヒアリング(2次審査)	[Grid]																																																				
落札者決定・公表	[Grid]																																																				
仮契約の締結	[Grid]																																																				
事業契約締結(12月議会議決)	[Grid]																																																				
基本設計・実施設計、建築確認	[Grid]																																																				
各関係機関との協議、1団地認定の解除申請手続き等	[Grid]																																																				
建替住宅等・関連する公共施設等の整備	[Grid]																																																				
仮移転先補修・既存入居者の仮移転	[Grid]																																																				
既存住宅等の解体撤去(A棟)	[Grid]																																																				
建替住宅等の建設	[Grid]																																																				
建替住宅等の仮使用許可申請	[Grid]																																																				
建替住宅への本移転(仮移転者、C棟、絹延)	[Grid]																																																				
建替住宅自治管理組織の立上げ支援	[Grid]																																																				
既存住宅等の解体撤去(C棟)	[Grid]																																																				
外構・駐車場等の整備	[Grid]																																																				

仮移転先からの本移転

C棟からの本移転

絹延団地からの本移転

既存住宅等の解体撤去(C棟)

駐車場整備

外構整備