

(仮称) 市営若草住宅建替事業 実施方針

「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、「(仮称) 市営若草住宅建替事業 実施方針」を公表する。

令和4年7月20日

尼崎市長 稲村 和美

(仮称) 市営若草住宅建替事業
実施方針

令和4年7月20日

尼崎市

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 実施方針等に関する事項	5
3 特定事業の選定方法に関する事項	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 民間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 募集手続き等	7
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
5 落札者の選定	14
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	19
1 事業者の責任ある履行について	19
2 市と事業者の責任分担	19
3 業務の要求水準	19
4 事業者の責任の履行に関する事項	19
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	21
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
1 基本方針	23
2 立地条件	23
3 建替住宅等の概要	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	26
1 協議方法に関する事項	26
2 紛争の際の裁判所に関する事項	26
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	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	28
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	28
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	28
3	その他支援に関する事項	28
第8	その他特定事業の実施に関する事項	29
1	情報の公表	29
2	本事業の担当課	29
別紙1	リスク分担表（案）	30
別紙2	位置図	33
別紙3	事業工程表	34

添付書類

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

【用語の定義】

本実施方針では、次のように用語を定義する。

(あ行)

1 次 協 力 企 業 : 構成企業から直接業務を受託する企業をいう。

移 転 支 援 企 業 : 入居者移転支援業務を行う構成企業をいう。

(か行)

解 体 撤 去 対 象 区 域 : 解体撤去工事を行う市営住宅の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。具体的には、以下の4か所の区域で構成される。

1) 解体撤去対象区域(常光寺) : 市営常光寺改良住宅の立地する区域

2) 解体撤去対象区域(浜つばめ) : 市営浜つばめ改良住宅及び市営浜つばめ住宅が立地する区域

3) 解体撤去対象区域(西川) : 市営西川住宅が立地する区域

4) 解体撤去対象区域(西川平七) : 市営西川平七改良住宅が立地する区域

既 存 住 宅 等 : 解体撤去の対象とする、若草事業用地に残存する地下埋設物及び解体撤去対象区域内にある中層耐火構造の住棟及びその付帯施設を総称していう。

業 務 水 準 : 入札説明書等及び入札説明書等に対する質問への回答並びに提案書類に記載された本事業の実施にあたり、構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいう。

協 力 企 業 : 構成企業から直接又は間接に業務を受託する企業をいう。

建 設 企 業 : 建替住宅等の建設及び既存住宅等を解体撤去する構成企業をいう。

公 共 施 設 用 地 : 若草事業用地のうち、別途市が公共施設の整備用地として確保する用地をいう。

工 事 監 理 企 業 : 替住宅等の建設工事及び既存住宅等の解体撤去を監理する構成企業をいう。

構 成 企 業 : 市の求める性能を備えた建替住宅等及び関連する公共施設を設計、建設し、円滑な移転支援を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企業をいう。

(さ行)

参 加 グ ル ー プ : 複数の構成企業で構成されるグループをいう。

市 : 尼崎市をいう。

市 営 住 宅 整 備 業 務 : 建替住宅等の整備及び既存住宅等の解体撤去に関する業務をいう。

市 営 住 宅 整 備 費 : 市営住宅整備業務に要する費用をいう。

J V : 複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体(特定建設企業体)をいう。

市 外 協 力 企 業 : 主たる営業所が尼崎市外にある協力企業をいう。

事 業 者 : 市と事業契約を締結し本事業を実施する民間事業者をいう。

事 業 用 地 : 若草事業用地と解体撤去対象区域を総称していう。

実 施 方 針 等 : 実施方針、要求水準書(案)及び添付書類等を総称していう。

市 内 協 力 企 業 : 主たる営業所が尼崎市内にある協力企業をいう。

市内協力企業契約額 : 市内協力企業が1次協力企業として市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額及び2次協力企業として市外協力企業から市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額をいう。

設計企業 : 建替住宅等及び既存住宅等の解体撤去を設計する構成企業をいう。

(た行)

建替住宅等 : 建替え後の市営住宅及び付帯施設(店舗棟(市営常光寺改良住宅の既存店舗・作業所の移転用)を含む)を総称していう。

建替住宅用地 : 若草事業用地のうち、(仮称)市営若草住宅の建替住宅等を整備する用地をいう。

店舗使用者 : 市営常光寺改良住宅における店舗・作業所の使用者をいう。

(な行)

2次協力企業 : 1次協力企業から直接業務を受託する企業をいう。

入居者 : 既存住宅に入居している者をいう。

入居者等 : 入居者及び店舗使用者をいう。

入居者移転支援業務 : 入居者等の建替住宅等への移転に関する業務をいう。

入居者移転支援費 : 入居者移転支援業務に要する費用をいう。

入札説明書等 : 入札公告時に公表される入札説明書及び入札説明書と併せて公表される資料の一切を総称していう。

(は行)

P F I : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。

P F I 法 : 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)をいう。

B T 方式 : Build Transfer 方式の略。事業者が自ら資金調達を行って施設を建設(Build)した後、施設の所有権を公共側に移管(Transfer)し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。

(わ行)

若草事業用地 : 若草中学校跡地の一部で、建替住宅用地と公共施設用地で構成される用地をいう。

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) 市営若草住宅建替事業 (以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設の種類

363 戸の市営住宅 (付帯施設を含む)、関連する公共施設等 (事業者提案により必要となる公園、上下水道・雨水排水等の関連施設)

(3) 公共施設の管理者

尼崎市長 稲村 和美

(4) 事業の目的

本市では、「尼崎市住まいと暮らしのための計画 (旧：尼崎市住宅マスタープラン)」及び「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、耐震性に課題がある市営住宅の計画的な建替等による耐震化やバリアフリー化、管理戸数の削減に向けて、平成 28 年 12 月に「尼崎市営住宅建替等基本計画」を策定し、耐震性に課題がある高層住宅及び中層ラーメン構造住宅について、順次、建替え、耐震改修又は廃止することとしている。

本事業は、同計画を踏まえ、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅 (1 号棟)、市営浜つばめ住宅 (2・3 号棟)、市営西川住宅、市営西川平七改良住宅の建替えとして、若草中学校跡地 (尼崎市西川 1 丁目 97 番 1) への集約建替えを行うものとする (別紙 2「位置図」参照)。

なお、本事業で、若草事業用地に整備する建替住宅等は、「(仮称) 市営若草住宅」と呼称する。

若草事業用地における建替住宅等の整備及び解体撤去対象区域内に存する既存住宅等の解体を、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減等の実現を図るため、PFI 事業として実施する。また、民間ノウハウを活用することで、複数住宅の集約建替えによる新たなコミュニティ形成に資する交流機能の導入や、入居者等の属性に配慮した入居者移転支援サービスの質的向上がなされることを期待する。

(5) 事業の概要

ア 計画概要

本事業の実施に際して、事業者は、若草事業用地において 363 戸の建替住宅等及び関連する公共施設等の整備を行う。

建替住宅等及び関連する公共施設等の整備完了後、事業者は入居者等に対して、(仮称) 市営若草住宅への移転に関する支援業務を行う。

イ 工区考え方

市営住宅整備業務は、主に建替住宅等及び関連する公共施設等を整備する若草事業用地と、既存住宅等の解体撤去を実施する解体撤去対象区域の2つの工区に区分して実施するものとする。

(6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、新たに建替住宅等及び関連する公共施設等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転したうえで、既存住宅等を解体撤去するBT方式とする。

(7) 事業者が実施する業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 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、市営住宅整備業務、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、若草事業用地及び解体撤去対象区域において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 地質調査

(イ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の整備に関する設計（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 公共施設用地の敷地整備
- e 棟内モデルルームの整備
- 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

(ロ) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- a 関連する公共施設等の設計
- b 関連する公共施設等の施工
- c 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

(ハ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等のアスベスト含有材使用状況調査
- b 既存住宅等の解体撤去に関する設計

- c 既存住宅等の解体撤去工事
- d 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- e 解体撤去対象区域に係る敷地整備
- (わ) 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
 - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
 - d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
 - e 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
 - f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
 - g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
 - h 会計実施検査の支援業務
 - I 家賃算定資料の作成支援
 - j 維持管理計画の作成
 - k 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) 移転支援業務
 - a 移転等説明会の実施
 - b 棟内モデルルームの公開
 - c 希望住戸等の把握
 - d 住戸等決定抽選会の実施
 - e 入居説明会の開催
 - f 市営住宅入居手続き支援及び移転料（動産移転料）支払い、移転日の調整業務
 - g 移転の立ち合い、確認及び移転料（移転雑費）の支払手続き支援
- (イ) 退去等支援業務
- (ロ) 店舗等移転及び退去等支援業務
- (ハ) 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務
- (ニ) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ホ) 会計実地検査の支援業務

(8) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

- (ア) 市は、部分払として、市営住宅整備費を事業者の市営住宅整備業務完了までの各年度の年度末、または事前に定めた時期において、事業者に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費用の 10 分の 9 以内の額を支払う。なお、事前調査に

関する業務及び建替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、同業務が完了している場合に限り、完了した業務に応じて、市が査定した金額を支払う。

- (イ) 市は、市営住宅整備費のうち部分払をした費用を除いた部分を、建替住宅等の所有権移転及び引渡し後に事業者に一括して支払う。
- (ロ) 市は、事業者が(ア)の部分払とは別に支払いを希望した場合、協議により、各年度1回を限度とし、追加の支払いをすることができる。ただし、当該年度に(イ)の支払いを行う場合を除く。
- (ハ) 市は、入居者移転支援費を各年度の年度末、または、事前に定めた時期において、実績に応じた額を支払う。
- (ニ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、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 事業者の負担

- (ア) 事業者は、市営住宅整備費を、ア(ア)、(イ)及び(ロ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) 事業者は、入居者移転支援費を、ア(エ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(9) 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。

(10) 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3「建替事業工程表」参照)。具体的な工程の提案にあたっては、建設業における働き方改革の推進を踏まえた検討を行うこと。

表 事業実施スケジュール

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	令和5年7月
	設計、各種申請等の行政手続き	令和5年7月～令和6年6月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の建設	令和6年7月～令和8年2月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の引渡し	令和8年2月頃
	建替住宅への移転	令和8年3月～令和8年5月頃
	既存住宅等の解体撤去	令和8年6月～令和8年11月頃

(11) 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(市営住宅整備業務)(案)を参照すること。

2 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関する説明会

民間事業者の参加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 : 令和 4 年 8 月 3 日 (水) 午後 2 時から (受付開始 : 午後 1 時 30 分から)
- 開催場所 : 若草事業用地 (所在地 : 尼崎市西川 1 丁目 97 番 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、様式 1「実施方針等に関する説明会参加申込書」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 : 尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅整備担当
電子メール : ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp
- 申込期限 : 令和 4 年 7 月 28 日 (木) 午後 5 時 必着

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

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、様式 2「実施方針等に関する質問書」及び様式 3「実施方針等に関する意見書」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及び意見 (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 : 尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅整備担当
電子メール : ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp
電話 : 06-6489-6609
- 提出期限 : 令和 4 年 8 月 16 日 (火) 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、質問の趣旨を確認するため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、次項「(3) 実施方針等に関する質問及び意見への回答」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及び意見への回答

実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見を行った者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見を行った者の権利、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、令和4年9月2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、質問及び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 法をはじめ、「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等の意見等を踏まえ、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、速やかに市ホームページにて公表する。公表時期については、令和4年10月を予定している。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。

表 民間事業者の募集・選定スケジュール

日程	内容
令和4年10月上旬	特定事業の選定及び公表
	入札公告、入札説明書等の公表
令和4年10月上旬～11月下旬	入札説明書等に関する質問の受付及び回答
令和4年12月中旬～下旬	入札参加表明書受付及び入札参加資格審査結果通知【1次審査】
令和5年1月中旬	入札書類の受付（本入札）
令和5年2月中旬～下旬	入札書類の審査及び開札【2次審査】
令和5年2月下旬	プレゼンテーション実施
令和5年3月上旬	落札者決定及び公表
令和5年4月下旬	仮契約の締結
令和5年7月上旬	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、内容等に関する質問回答を行う期間を設ける。質問回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、入札説明書において提示する。

(3) 入札参加表明書等の受付及び入札参加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入札参加資格審査（以下「資格審査」という。）に必要な書類の提出を求める。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、入札説明書等において提示する。

資格審査の結果は、参加資格確認通知書により応募者に通知する。また、資格審査を失格となった応募者には、その理由を併せて通知する。

(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。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

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、構成企業により構成されるグループとする。

(イ) 入札参加者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、移転支援企業により構成されるものとする。

イ 代表企業の選定

(ア) 参加グループは、建設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及び協議等における窓口役を担うほか、本事業における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

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が更生会社（会社更生法（昭和27年法律第172号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。以下同じ。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）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。

(※) 人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、(ウ)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。

- (ア) 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。
- (イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。

(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、入札参加表明書の受付日において、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 尼崎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の措置を受けている者。
- (イ) 地方自治法施行令第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等の作成及びアドバイザー業務に関与した者並びにこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「第2.4(1)エ 複数応募の禁止」参照）。
- (オ) 「第2.5 落札者の選定」で規定する選定委員会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2.4(1)エ 複数応募の禁止」参照）。
- (カ) 税の滞納がある者。
- (キ) 次のいずれかに該当する者
 - a 法人でない者。
 - b 次のいずれかに該当する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、入札参加表明書の受付日において、それぞれ次に掲げる要件をすべて備えていることとする。

(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（以下「設計代表者」という。）を置くものとし、設計代表者は次の a から e の要件をすべて満たし、その他の設計企業は a から c の要件をすべて満たしていること。

a 尼崎市契約規則第 4 条に規定する令和 4・5 年度競争入札参加有資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に記載された者（申請中を含む。ただし結果として資格者名簿に登録されなかった場合、入札参加資格を喪失するものとする。）で、「建築一般」又は「意匠」を登録業種としているものであること。

b 建築士法第 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 6 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。）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。
- e 都市計画法（昭和43年法律第100号）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次のbからgの要件をすべて満たしていること。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、JVの代表者である代表構成員は次のbからgの要件をすべて満たし、その他の構成企業は次のbからd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、資格者名簿の「建築一式工事」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。）、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を結成する場合は次の(a)から(c)の要件、乙型JVを結成する場合は次の(d)及び(e)の要件を、それぞれすべて満たしていること。

- (a) JVの代表構成員は当該JVにおける出資比率が当該JVの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) 建設企業の構成企業数及び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、当該JVの構成員数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。
- (d) JVの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。
- (e) 代表構成員以外の構成員は、建設業法に従って監理技術者（建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第2項の規定による監理技術者をいう。以下同じ。）又は主任技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。監理技術者を配置する場合は、次のgに示す要件の監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置できること。

※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参照

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

- b 構成企業は、資格者名簿の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」のうち、当該構成企業が実施する工事に対応した工種（以下「対象工種」という。）に登録（申請中を含む。ただし結果として資格者名簿に登録されなかった場合、入札参加資格を喪失するものとする。）していること。
- c 建設業法第3条第1項の営業所のうち尼崎市内に本店を有する者（令和4年4月1日時点において尼崎市内に本店を有しない者を除く。以下「市内建設業者」という。）にあつては、資格者名簿の対象工種の「尼崎市建設業者等級別格付基準」による総合数値が650点以上であること。

- d 市内建設業者以外の者にあつては建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工種のうち、資格者名簿の対象工種に該当する種類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- e 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 に規定する経営事項審査の結果による総合評定値（尼崎市建設業者等級別格付基準第 3 条に規定する主観数値の認定を受けている者にあつては、当該認定後の総合数値）が、市内建設業者にあつては 900 点以上、それ以外の者にあつては 1,200 点以上の者であること。
- f 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工事実績については、以下のとおりとして取り扱うものとする。
 - (a) 2 者の場合、30%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - (b) 3 者の場合、20%以上の出資比率があれば、100%の実績
- g 次の要件をすべて満たす監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。
 - (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 5 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（以下「工事監理代表者」という。）を置くものとし、工事監理代表者は以下に示す a から d の要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は以下に示す a から c の要件をすべて満たしていること。

 - a 資格者名簿の「建築一般」又は「意匠」に登録（申請中を含む。ただし結果として資格者名簿に登録されなかった場合、入札参加資格を喪失するものとする。）されていること。
 - b 建築士法第 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。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 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある工事監理者（建築基準法第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を以下の条件を満たして配置できること。
 - (a) 建替住宅等の建設に関しては建築技術者（一級建築士であること）、電気設備技術者及び機械設備技術者を若草事業用地に専任かつ常駐で配置できること。
 - (b) 既存住宅等の解体撤去に関しては建築技術者（一級建築士であること）、電気設備技術者及び機械設備技術者を解体撤去対象区域の現場毎に配置すること。また、建築技術者は専任かつ常駐で配置するものとし、電気設備技術者及び機械設備技術者は重点監理（重

点監理率 20%) とする。

(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、統括する移転支援企業（以下「移転支援代表者」という。）を置くものとし、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。また、移転支援企業が入居者移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合、当該協力企業についても当該免許を有すること。

エ 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。）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。）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) 入札参加に関する留意事項

ア 入札保証金

入札保証金は免除する。

イ 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) 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参加グループが行った入札
- (イ) 入札参加表明書に記載された参加グループの代表企業の代表者以外の者が行った入札
- (ウ) 入札参加資格のない者又は参加資格確認通知書を受理しなかった者の入札
- (エ) 入札参加者が談合した入札
- (オ) 入札金額を訂正した入札
- (カ) 尼崎市契約規則に定めるもののほか、入札参加資格審査申請書類、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

ウ 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。

(7) 著作権

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、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。

(4) 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。

エ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、入札参加に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

オ 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。

カ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

キ 使用言語及び単位、時刻

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

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

落札者の選定は、地方自治法施行令第167条の10の2に基づく総合評価一般競争入札方式により行う予定であり、落札者の選定にあたり、(仮称)市営若草住宅建替事業PFI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予定である。

(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、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。

(3) 審査事項

選定委員会において、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、技術評価点 120 点：価格点 80 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 事業実施体制及び地域経済への配慮等

(ア) 事業実施体制

(イ) 地域経済への配慮 (※)

(ウ) 地域社会貢献度

イ 市営住宅整備業務施設計画

(ア) 全体計画

(イ) 住棟・住戸計画

(ウ) 良好な住環境の形成への配慮

(エ) コミュニティの形成への配慮

(オ) 意匠・景観への配慮

(カ) ユニバーサルデザインへの配慮

(キ) 安全・防犯への配慮

(ク) 周辺住環境への配慮

(ケ) 地球環境・環境共生への配慮

(コ) 市営住宅の維持管理への配慮

ウ 市営住宅整備業務施工計画

エ 入居者移転支援業務実施計画

(※) 地域経済への配慮：事業者の市内協力企業に対する契約に関する評価の考え方

「地域経済への配慮」を審査する際に、「市内協力企業契約額」に対する評価を行うことを検討している。

その際の「市内協力企業契約額」の計上方法については次に示す(ア)から(ウ)のとおりとする予定である(次頁図参照)。

また、市は、参加グループに対して、落札後に提案した金額以上を市内協力企業へ発注することを誓約する誓約書の提出を入札時に求める。

〈市内協力企業契約額に計上できるもの〉

(ア) 構成企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する 1 次協力企業のうち、市内協力企業

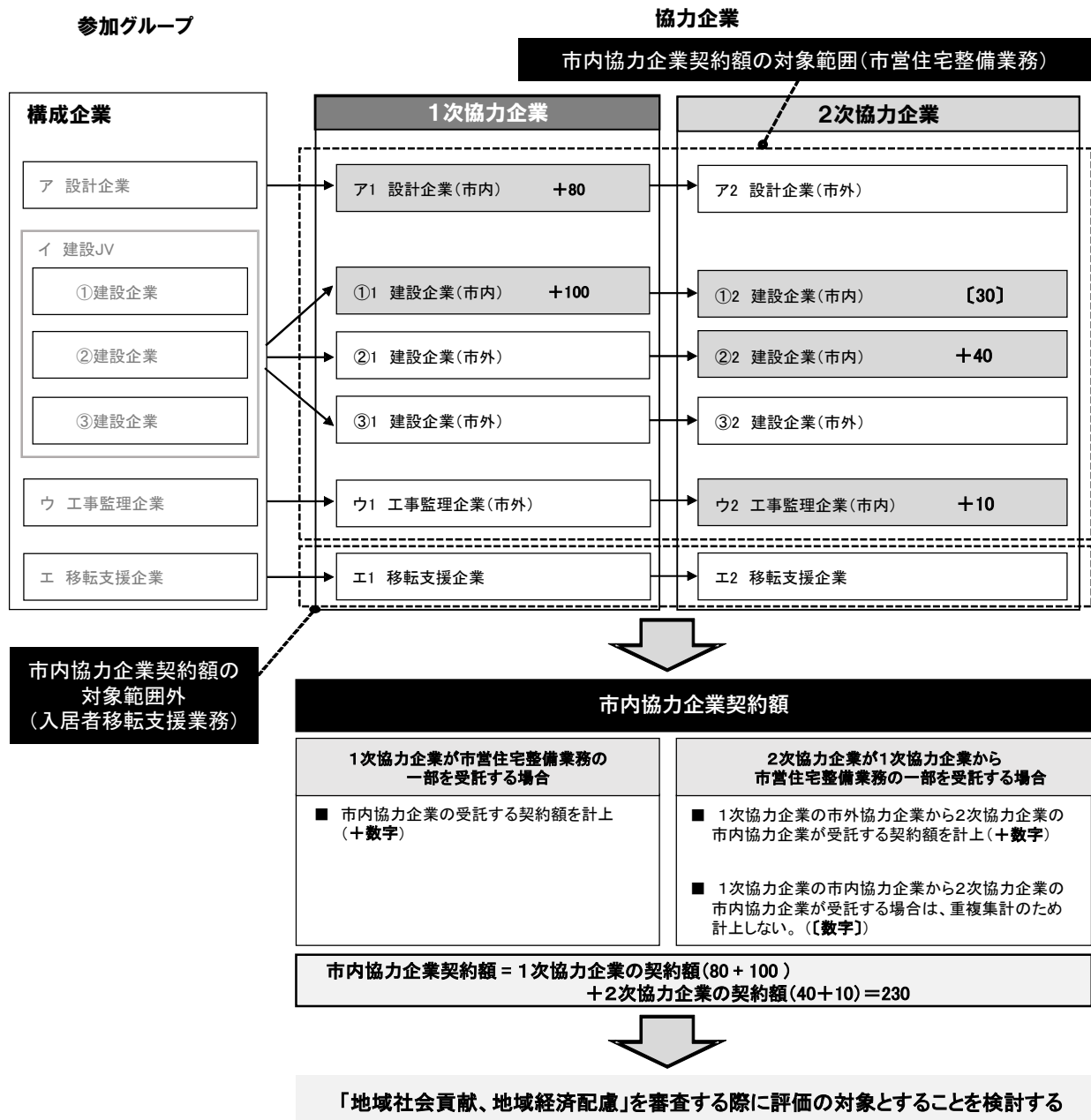
の契約額を計上する。

- (イ) 1次協力企業の市外協力企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する2次協力企業のうち、市内協力企業の契約額を計上する。

〈市内協力企業契約額に計上できないもの〉

- (ウ) 1次協力企業の市内協力企業から直接市営住宅整備業務の一部を受託する2次協力企業のうち、市内協力企業の契約額は、重複計上のため計上しない。

図 市内協力企業契約額の合計額の計上例



(4) 落札者の決定

入札参加者数に関わらず、審査の結果により、落札者を選定しない場合がある。

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答申を踏まえ、落札者を決定する。

詳細については、落札者決定基準において提示する。

(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) 落札の取消し

ア 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、落札者決定日から事業契約締結までに、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がある。ただし、代表企業以外の構成企業が、入札参加資格を欠くような事態が生じた場合で、やむを得ない事情による場合は、市と協議を行うこととする。

イ 落札決定を取り消した場合の措置

落札者が事業契約を締結しない場合又は前項アにより落札決定を取り消した場合は、総合評価一般競争入札の総合評価点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約の手続を行うことがある。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅整備担当

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、入札参加者はこれらの協力者に本事業に関する協力を得てはならない。

- ・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、14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、事業契約書の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（案）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、落札者と事業契約書（案）に基づき事業契約に関する協議を行い、令和5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、令和5年6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。

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、低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業用地の設計及び整備の責任は、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は、実施方針と併せて公表する要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）及び要求水準書（入居者移転支援業務編）（案）を参照すること。

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5以上を納付することとする。なお、尼崎市契約規則第32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、業務着手時に、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、業務水準が反映されていることの確認を受けること。

事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、併せて「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」を提出し、業務水準に適合していることの確認を受けること。

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 工事施工時

事業者は、建替住宅等の建設工事着手前に、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が反映されていること等の確認を受けること。

事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。

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。

事業者は、監理業務着手前に、工事監理に関する基本的事項（要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）「第4.6(2)ア 基本的事項」参照）について具体的に記載した工事監理に関する基本的な方針を提出し、業務水準が反映されていること等の確認を受けること。

事業者は、監理業務着手前に、設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を受けること。

事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。また、設計時に市の確認を受けた「要求水準チェック

リスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。

事業者は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

エ 解体撤去時

事業者は、既存住宅等の解体撤去工事（敷地整備を含む）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が反映されていること等の確認を受けること。

事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受けること。

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 入居者等の移転時

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。

キ 随時

事業者は、市内協力企業へ発注する業務の内容や市内協力企業契約額、また、市営住宅整備費に対する市内協力企業契約額の割合等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、市に提出し、入札時に誓約した金額以上を市内協力企業へ発注していることの確認を受けること。

なお、事業提案時から契約金額の変更や協力企業の変更を行った場合は、その都度、修正し割合を満たしていることを確認しておくこと。

(2) モニタリングの費用の負担

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

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスがあらかじめ定められた条件、又は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任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。

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

1 基本方針

本事業の実施にあたり、以下の点を考慮すること。なお、詳細な内容については、要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）を参照すること。

- (1) 良好な住環境の形成への配慮
- (2) コミュニティの形成への配慮
- (3) 意匠・景観への配慮
- (4) ユニバーサルデザインへの配慮
- (5) 安全・防犯への配慮
- (6) 周辺住環境への配慮
- (7) 地球環境・環境共生への配慮
- (8) 市営住宅の維持管理への配慮

2 立地条件

区 分	概 要
所在	尼崎市西川1丁目97番1
敷地面積	若草事業用地：約13,900㎡※ (うち、建替住宅用地：約11,700㎡※、 公共施設用地：約2,200㎡※)
用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第3種高度地区 北側斜線による制限 水平距離8m未満の範囲10m+1.25/1 水平距離8m以上の範囲20m+0.6/1
防火・準防火地域等	準防火地域
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	—

※CAD計測値

3 建替住宅等の概要

整備する建替住宅等は、次に示すとおりであり、現時点で想定している本事業の要求水準については、要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）を参照すること。

(1) 市営住宅

ア 建替戸数及び住戸タイプの構成

- (ア) 事業者は、建替住宅用地において 363 戸の建替住宅を整備すること。
- (イ) 住戸タイプ別の整備戸数は、下表のとおりとする。なお、車いす対応住戸は 1 階に確保すること。
- (ウ) 住戸タイプの配分については、住棟や方角毎に特定の住宅タイプが偏ることのないようにし、入居者間のコミュニティの形成に配慮した構成とすること。
- (エ) 原則として左右反転タイプを除き、1DK 及び車いす対応住戸以外は、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること。1DK については居室が洋室と和室の 2 タイプ（割合は提案による）とし、車いす対応住戸についても 2 タイプまでの間取りを可とする。

表 住戸タイプ別戸数

整備する住戸タイプ	住戸専用面積 (注※1)	戸数 (注※2)
①1DK	約 36 m ²	44 (±3) 戸
②2DK (小)	43 m ² 未満	165 (±3) 戸
③2DK	約 50 m ²	62 (±3) 戸
④3DK	60 m ² 未満	82 (±3) 戸
⑤車いす対応 1DK	約 50 m ²	4 戸
⑥車いす対応 2DK	約 60 m ²	6 戸
計		363 戸

注) ※1：住戸専用面積は壁芯計算とし、上記面積の 3%未満の増減（ただし、1DK については増のみ、2DK (小) 及び 3DK については減のみ）は認める。住戸専用面積には、住戸内の PS の面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用する PS 及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※2：各住戸タイプの整備戸数については、括弧内のプラス又はマイナスの数字以内の増減を認めるが、その場合でも総戸数（363 戸）は遵守すること。

イ 面積・規模等

- (ア) 建替住宅において、363 戸の住戸専用面積の合計は 17,250 m²以上とすること。
- (イ) 建替住宅の階数は、地上 11 階建以下とすること。

ウ 住棟の形態・配置

- (ア) 建替住宅については、可能な限りバルコニーを南向きとする住戸の確保に努めること。
- (イ) 日照は、住戸タイプにかかわらず、主寝室又は DK（原則として 1 室）の開口部が、原則として冬至日（8:00～16:00）において、3 時間以上の日照を受けるようにすること。

(2) 付帯施設及び関連する公共施設等の整備

駐車場、駐輪場、集会所、店舗棟、ごみ置場、外構など建替住宅の付帯施設及び公共施設等の詳細な内容については、要求水準書（市営住宅整備業務）（案）を参照すること。

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する事項

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、一定期間内に是正策の提出及び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

市は、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が、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、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が、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

市は、本事業に対して交付金・補助金等の活用を想定しており、交付要綱に基づく額を事業者を支払う代金の一部に充当する予定としている。

3 その他支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。
- (2) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議を行う。
- (3) 事業者に対する出資等の支援は行わないものとする。

第8 その他特定事業の実施に関する事項

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。

- ・ 尼崎市ホームページ <http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/index.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。

〒660-8501：兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅整備担当

電話番号：06-6489-6609

電子メール：ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp

別紙1 リスク分担表（案）

事業段階	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	—	○	
		5	本事業に直接関係する法令変更、新たな規制立法の成立	○	—	
	制度関連リスク	法令変更リスク	6	上記以外の法令の変更	—	○
			7	消費税の範囲及び税率変更に関するもの	○	—
		税制変更リスク	8	建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの（建替住宅等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	—	○
			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	—	○
	許認可リスク	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、水質汚染、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	○	—
	不可抗力リスク	19	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	20	市の債務不履行による中断・中止	○	—	
		21	事業者の債務不履行による中断・中止	—	○	

※ ○：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

事業段階	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
共通	経済リスク	資金調達リスク	22	施設整備に必要な資金の確保（事業者負担）	—	○
		金利変動リスク	23	金利の変動	—	○
		物価変動リスク	24	物価変動によるコストの変動	△ ※3	○ ※3
市営住宅整備業務	用地リスク	用地確保リスク	25	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	○	—
			26	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	27	事業用地の土壌汚染、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	28	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
	29		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	30	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	31	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	32	市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
			33	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	34	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	○	—
			35	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	36	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	—	○	
	要求水準等未達リスク	37	施設完成後の検査で要求水準及び提案内容に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○	
	支払遅延・不能リスク	38	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	39	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	
入居者移転支援業務	入居者等の要望、苦情リスク	40	事業者の業務に関するもの	—	○	
		41	上記以外のもの	○	—	
	個人情報管理リスク	42	事業者の管理する個人情報に関するもの	—	○	
		43	上記以外のもの	○	—	
	要求水準等未達成リスク	44	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準及び提案内容に達していない場合	—	○	

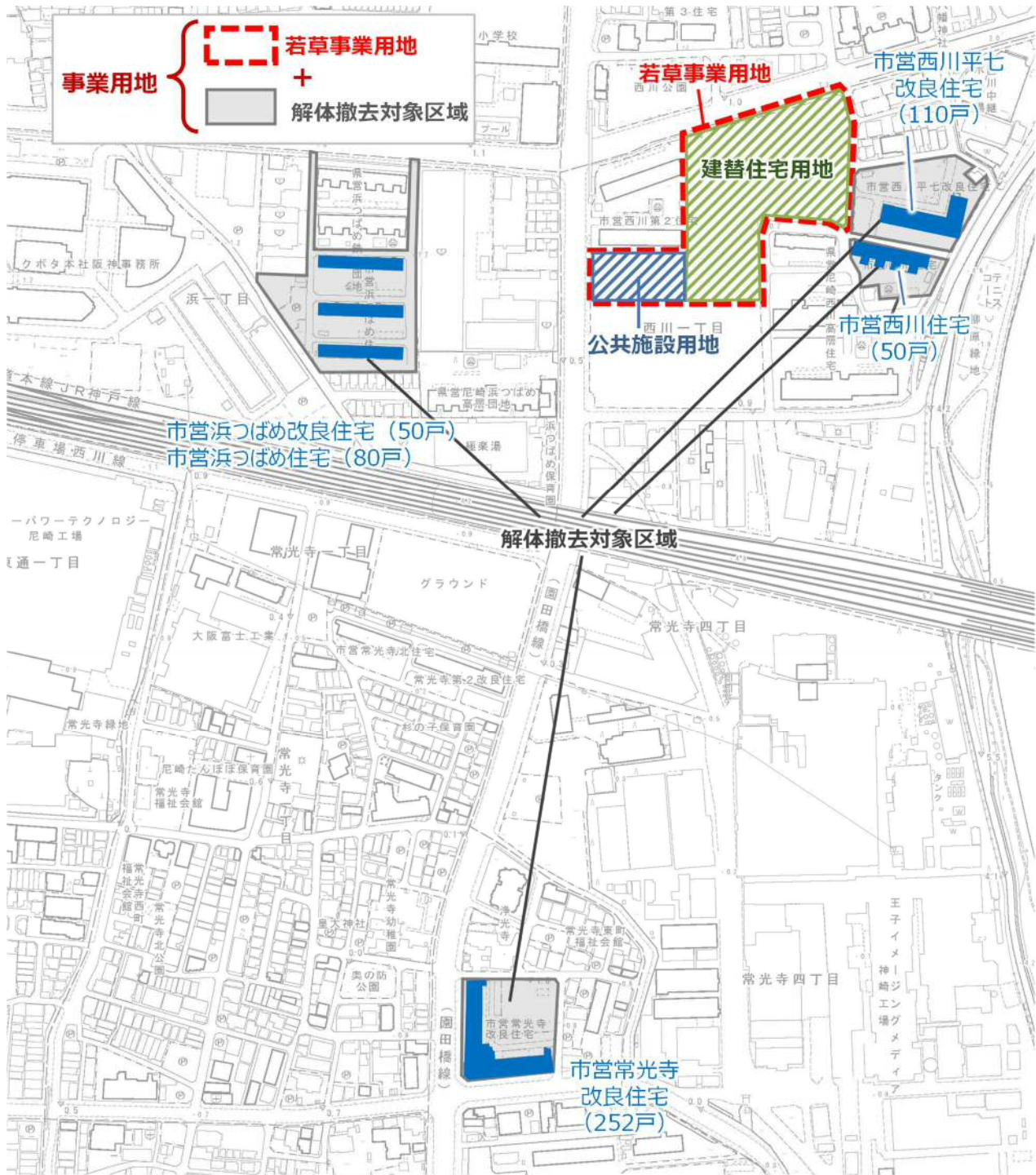
※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

事業段階	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
入居者移転支援業務	期間変更リスク	45	入居者等の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		46	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	○	—
		47	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	48	入居者等の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		49	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	○	—
		50	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	—	○

※ ○：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生じた場合又は、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。具体的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った場合、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、事業者による調査の不備等があり、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を賠償するものとする。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



※括弧内の数字は（管理戸数）令和3年9月1日現在

別紙3 事業工程表

	令和4年度(22年度)			令和5年度(23年度)			令和6年度(24年度)			令和7年度(25年度)			令和8年度(26年度)																																		
	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	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																																														
	特定事業の選定及び公表																																														
	債務負担行為(9月議会議決) ★																																														
	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の回答公表																																														
	入札参加表明書受付・入札参加資格審査(1次審査)																																														
	入札書類の受付・審査・プレゼンテーション(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) ★																																														
	設計、各種申請等の行政手続き(基本設計・実施設計、建築確認)																																														
設計、各種申請等の行政手続き(各関係機関との協議)																																															
建替住宅等及び関連する公共施設の建設																																															
建替住宅への移転																																															
既存住宅等の解体撤去																																															