

## 入札公告

WTOに基づく政府調達に関する協定の適用を受ける調達を次のとおり一般競争入札に付す。  
令和6年6月7日

契約担当者

兵庫県知事 齋藤元彦

### 1 入札に付する事項

- (1) 事業名  
県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業（以下「本事業」という。）
- (2) 事業実施場所  
神戸市東灘区北青木1丁目2
- (3) 事業概要  
兵庫県（以下「県」という。）と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「契約事業者」という。）は、青木住宅の立地する区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。  
ア 事業用地内に存する既存の県営住宅及びその付帯施設（以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。  
イ 事業用地において新たに285戸の建替住宅と付帯施設（以下「建替住宅等」という。）を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。  
なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。  
ウ 事業用地から建替住宅用地を除いた用地（以下「活用地」という。）を取得、自らの事業として周辺地域の活性化に貢献する施設の整備等を行う。  
エ 一部の入居者の仮移転（周辺民間賃貸住宅への仮移転を含む。）及び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。
- (4) 事業期間  
事業契約の締結日から、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用地の引渡しの全てが完了した日（令和12年3月31日までの契約事業者が提案する日）まで
- (5) 事業者の選定方式  
総合評価一般競争入札

### 2 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  
  - (7) 入札参加者は、県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。
  - (8) 入札参加者は、建替住宅等及び関連する公共施設等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等を建設し、既存住宅等の解体撤去工事を実施する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）及び活用地の活用を行う企業（以下「活用地活用企業」という。）により構成されるものとする。
- イ 代表企業の選定  
  - (7) 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。
  - (8) 代表企業は、建設企業又は活用地活用企業に限るものとし、本入札への入札参加手続や落札者となった場合の契約協議など県との調整・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。  
なお、建設企業を代表企業として定める場合には、「兵庫県建設工事に係る特別共同企業体取扱要綱」に基づく建設工事に係る特別共同企業体（以下「JV」という。）の代表者である代表構成員とし、活用地活用企業が複数ある場合に活用地活用企業を代表企業として定める場合は、活用地取得費用の支払が最大のものとする。

- (g) 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）による。
- (d) 代表企業は、本事業を確実かつ円滑に実施するため、県営住宅整備業務の完了まで、入居者移転支援業務や活用地活用業務も含め本事業全体を総合的に把握し調整を行う全体統括管理責任者（非専任でも可）を1名配置すること。
- (h) 活用地活用企業を代表企業とする場合は、県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の窓口役を担う県営住宅統括管理責任者（非専任でも可）を、建設企業のJVの代表構成員に1名配置すること。

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パーセント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パーセント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パーセント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パーセント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（※1）又は人的関係のある者（※2）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。

（※1）資本関係のある者

以下の(ア)又は(イ)に該当する者の場合。

- (ア) 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合

- (イ) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

（※2）人的関係のある者

以下の(ウ)から(オ)のいずれかに該当する者の場合。ただし、(ウ)については、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- (ウ) 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

a 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。

- (a) 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
- (b) 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
- (c) 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
- (d) 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

b 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

c 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

d 組合の理事

e その他業務を執行する者であって、上記aからdまでに掲げる者に準ずる者

- (エ) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合

- (オ) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

オ その他

構成企業から業務を直接受託する者を協力企業とする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (7) 兵庫県指名停止基準に基づく指名停止の措置を受けている者
  - (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づく県の入札参加者資格制限基準による入札参加の資格制限に該当する者、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
  - (9) 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
  - (5) 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のある者又は人的関係のある者
  - (6) 本事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が属する法人若しくはその法人と資本関係のある者又は人的関係のある者
  - (8) 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
    - c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
      - (a) 成年被後見人又は被補佐人若しく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(a)から(d)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、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上記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。
- (7) 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。（ただし、eについては、協力企業が要件を満たせば設計企業が要件を満たすものとみなす。）

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から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からc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については協力企業が要件を満たせば当該設計企業が要件を満たすものとみなす。）

    - a 県の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は県の建設工事入札参加資格有資格者であること。  
 なお、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、県の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。
    - 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 1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの実設計の実績を有すること。  
 なお、当該実績は、平成21年度以降に竣工し、その引渡しが完了したものに限る。
    - 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 平成21年度以降に、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条又は同法第34条の2の許可を受けたものに限る。）

(4) 建設企業

建設企業は、県の発注基準に基づきJVとすること。JVの組成に当たっては、次に示す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gの要件をすべて満たし、その他の構成員は、次のbからe及びgの要件をすべて満たしていること。

- a JVの組成に当たっては、「兵庫県建設工事に係る特別共同企業体取扱要綱」に基づき共同施工方式（以下「甲型JV」という。）を基本とすることとし、甲型JVを組成する場合には、次の(a)から(c)の要件を、全て満たしていること。

(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、2者の場合は30パーセント、3者の場合は20パーセント以上であること。

- b JVの構成員については、県の建設工事入札参加資格者名簿に登録していること。

なお、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、入札参加表明書提出の前に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、上記(ア) aに示す同様の申請手続きを行い、追加登録されたものであること。

- c 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、建築一式工事について、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に規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、代表構成員にあつては1,200点以上の者であること。また、その他構成員にあつては1,000点以上の者であること。

- e JVの代表構成員は、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの施工の実績を有すること。

なお、当該実績は平成21年度以降に竣工し、その引渡し完了したものに限る。

また、JVのその他の構成員は、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以上であり、地階を除く階数が3以上であるものを、元請（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20パーセント以上の場合のものに限る。）として実施した施工の実績を有すること。

なお、当該実績は平成21年度以降に竣工し、その引渡し完了したものに限る。

- f 次に示す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。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

(a) 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。

(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項に規定によ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。

(c) 上記e前段の施工実績を有すること。

- g JVの全ての構成員は、建築一式工事に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を専任で配置すること。

(5) 工事監理企業

工事監理企業は、次に示す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次に示すaから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からcを満たしていること。

- a 県の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は県の建設工事入札参加資格有資格者であること。なお、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、入札参加表明書提出の前に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、上記(ア) a に示す同様の申請手続きを行い、追加登録されたものであること。
- 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 平成21年度以降に、1棟又は同時施工の2棟以上の建築物（建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものに限る。）の新築、改築又は増築工事で、工事に係る部分について、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、これらの用に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上であり、地階を除く階数が6以上であるものの工事監理の実績を有すること。  
なお、当該実績は平成21年度以降に竣工し、その引渡しが完了したものに限る。
- 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一級建築士で、上記cの工事監理の実績を有する配置予定技術者（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。）を常駐で配置できること。
- (e) 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、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。
- (f) 活用地活用企業  
活用地活用企業は、活用地の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。複数の活用地活用企業で業務を分担する場合、活用地取得費用の支払が最大の活用地活用企業が当該要件を満たしていること。

### 3 入札説明書等の交付

県のホームページに掲載して様式等を提供する。

(<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks27/minkankaturyoku.html>)

### 4 入札参加の手続

この一般競争入札に参加を希望する者は、参加表明書を含む第一次審査提出書類を次に定めるところにより提出し、入札参加資格の審査（第一次審査）を受けること。

なお、第一次審査書類の作成については、入札説明書及び同【別冊4 提案様式集】によること。

#### (1) 提出期間

令和6年8月5日（月）から同月9日（金）午後5時まで（必着）

#### (2) 提出方法

持参又は郵送（書留郵便）により提出すること。

持参の場合は、電話にて事前に提出日時を県と調整すること。

郵送の場合は、表に「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業 第一次審査提出書類在中」と朱書きすること。

#### (3) 提出場所

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館3階

兵庫県まちづくり部公営住宅整備課

電話番号：078-341-7711 内線4870・4871

### 5 入札手続等

第一次審査の結果、入札参加資格があると認められた者は、入札書及び内訳書（以下「入札書等」という。）並びに事業計画の内容を記載した事業提案書、設計図書及びその他関連書類（以下「事業提案書等」という。）を、次に定めるところにより提出すること。

なお、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、入札説明書及び同【別冊4 提案様式集】によること。

#### (1) 提出期間

第一次審査結果の通知日から令和6年9月19日（木）午後5時まで（必着）

- (2) 提出方法
  - 持参又は郵送（書留郵便）により提出すること。
  - 持参の場合は、電話にて事前に提出日時を県と調整すること。
  - 郵送の場合、表に「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業 第二次審査提出書類在中」と朱書きすること。
  - 入札書は封かんしたうえ、封筒には入札書と表記し、事業名等を記載するとともに入札参加者名（参加グループ名）及び代表者名（代表企業名及び代表者名）を記載すること。
- (3) 提出場所
  - 上記4(3)に同じ。
- (4) ヒアリングの実施
  - 第二次審査においては、各参加グループによるプレゼンテーション及び選定委員会によるヒアリングを非公開にて実施することを予定している。
  - 日時や場所等の詳細については、別途通知する。
- (5) 入札書の開札
  - 入札書の開札は、上記(4)のヒアリング等の実施日と同日に入札者又は代理人を立ち合わせて行うものとする。
  - 入札者又は代理人が立ち会わない場合は、この入札業務に関係のない職員を立ち合わせて行うものとする。
  - 日時や場所等の詳細については、別途通知する。
- (6) 入札保証金及び契約保証金  
要
- (7) 入札に関する条件
  - ア 入札書等が所定の場所に所定の日時までに到達していること。
  - イ 所定の額の入札保証金が納付（入札保証金に代わる担保の提供を含む。）されていること。
  - ウ 入札者又はその代理人が同一事項について2通以上した入札でないこと。
  - エ 本件入札において、他の入札者の代理人を兼ねた者又は2人以上の入札者の代理をした者の入札でないこと。
  - オ 連合その他の不正行為によってされたと認められる入札でないこと。
  - カ 入札書に入札金額並びに入札者の記名及び押印があり、入札内容が分明であること。
  - キ 入札書の記載された入札金額が訂正されていないこと。
- (8) 入札の無効
  - 次のアからエ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
  - 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 財務規則（昭和39年兵庫県規則第31号）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
- (9) 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（地方自治法施行令第167条の10の2）により行う予定であり、落札者の決定に当たり、選定委員会における審議を経て、県が落札者を決定する。
- (10) 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及び事業提案書の提案内容等を総合的に評価し、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、入札説明書及び同【別冊3 落札者決定基準】による。
- (11) 支払条件
  - 支払条件は、次のとおりとする。
  - 部分払 有

## 6 その他

- (1) 契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 詳細は入札説明書等による。
- (3) 問合せ先  
上記4(3)に同じ。

## 7 Summary for the Notice of General Competitive Tendering

- (1) Name and title of head of the procuring entity:  
Saito Motohiko, Governor of Hyogo Prefecture
- (2) Subject matter of the contract:  
Reconstruction Project of Prefectural Ogi Housing under the PFI method
- (3) Deadline for the submission of tender application forms:  
17:00 August 9, 2024
- (4) Contact:  
Public Housing Development Division, Housing & Urban Development Department,  
Hyogo Prefectural Government  
4-18-2 Shimoyamate-dori, Chuo-ku, Kobe, Hyogo 650-0011  
Tel (078)341-7711 extension 4870 or 4871