

## 【修正版（8月31日）公表】

### 別紙1 定義集

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務等の業務を行う●●●●●●●●●●をいう。
- (2) 「移転支援代表者」とは、移転支援企業のうち、移転支援企業を統括する●●●●●●●●●●をいう。
- (3) 「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る本事業契約に規定する対価や費用をいい、移転支援業務費と補修工事費からなる。
- (4) 「移転支援業務費」とは、移転支援費のうち、構成企業が入居者移転支援業務として提供したサービスに対する対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (5) 「解体撤去企業」とは、構成企業のうち、既存住宅等の解体撤去の業務を行う●●●●●●●●●●をいう。
- (6) 「解体撤去代表者」とは、解体撤去企業のうち、解体撤去企業を統括する●●●●●●●●●●をいう。
- (7) 「仮移転」とは、仮移転者が仮住戸に移転する事をいう。
- (8) 「仮移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の仮移転開始日から全ての対象となる仮移転者の仮住戸への入居完了までの期間をいう。
- (9) 「仮移転者」とは、仮移転をする者をいう。
- (10) 「仮移転等」とは、仮移転及び住替をいう。
- (11) 「仮移転料」とは、仮移転者に対し市が支払う移転料をいう。
- (12) 「仮住戸」とは、仮移転者が既存住宅等の解体撤去の前に移転して一時的に居住する市営住宅をいう。
- (13) 「仮住戸等」とは、仮住戸及び仮駐車場を個別に又は総称していう。
- (14) 「仮駐車場」とは、仮移転者が仮移転中に賃借する市営桜の宮住宅（1～42号棟）敷地内の駐車場をいう。
- (15) 「関連公共施設等の整備等」とは、事業用地内の市道の拡幅等整備（北鈴蘭台54号線における下水道管の敷設を含む。）、事業用地内の道路の維持管理（市営住宅整備業務の完了まで）、北山公園の再整備、旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備及び第3次工区のうち余剰地（一般住宅ゾーン）を除く部分の土地に関する敷地整備をいう。
- (16) 「既存住宅」とは、事業用地内に存する解体撤去工事の対象たる建物をいう。
- (17) 「既存住宅等」とは、既存住宅及びその付帯施設を個別に又は総称していう。
- (18) 「基本協定書」とは、本事業に関し、市及び構成企業との間で平成●●年●●月●●日に締結された、基本協定書をいう。
- (19) 「業務水準」とは、本事業契約、基本協定書、実施方針、実施方針に対する質問への回答、

入札説明書等、入札説明書等に対する質問への回答又は提案書類（解釈に当たっての優先順位については第100条による。）に記載された、本事業の実施に当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い、本事業契約に基づいて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が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいう。

- (20)「建設企業」とは、構成企業のうち、市営住宅整備業務等（設計及び工事監理を除く）を行う●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (21)「建設代表者」とは、建設企業のうち、建設企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (22)「工事監理企業」とは、構成企業のうち、工事監理業務等を担当する●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (23)「工事期間」とは、第1次工区の既存住宅等の解体工事着工の日から、第3次工区の関連公共施設等の整備工事の完了日までの期間をいう。
- (24)「工事監理代表者」とは、工事監理企業のうち、工事監理企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (25)「構成企業」とは、本選定手続において本事業を実施する者として選定された事業者グループを構成する事業者を個別に又は総称していう。
- (26)「市」とは神戸市をいう。
- (27)「市営住宅整備業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に市営住宅整備業務として定める業務を総称していう。
- (28)「市営住宅整備費」とは、構成企業が市営住宅整備業務として提供したサービスに対する対価として本事業契約に規定する対価をいう。
- (29)「事業用地」とは、本事業を実施する市営桜の宮住宅の1ないし42号棟及び付帯施設の敷地、旧市立桜の宮幼稚園跡地、北山公園用地、市立桜の宮保育所・児童館及び付帯施設の敷地並びにこれらの土地に隣接する道路用地をいい、別紙4記載の確定測量図において赤色線で囲まれた範囲の土地をいう。
- (30)「実施方針」とは、市が平成29年11月22日に公表した「市営桜の宮住宅建替事業（2期）実施方針」をいう。
- (31)「実施方針に対する質問への回答」とは、実施方針の公表後に受け付けられた質問に対して市が公表した市の回答をいう。
- (32)「住替」とは、仮移転以外で他市営住宅に移転することをいう。
- (33)「住替移転料」とは、住替者に対し市が支払う移転料をいう。
- (34)「住替者」とは、住替を行う既存住宅の居住者をいう。
- (35)「住替住戸」とは、住替者が住替をした先の住戸をいう。
- (36)「設計企業」とは、構成企業のうち、設計業務等を行う●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (37)「設計業務」とは、市営住宅整備業務のうち、既存住宅等の解体撤去及び本施設の設計業務及びこれに関連する一切の業務をいう。
- (38)「設計代表者」とは、設計企業のうち、設計企業を統括する●●●●●●●●●●●●●●●●をいう。
- (39)「退去」とは、既存住宅等に住む者のうち仮移転せず退去する者及び仮住戸に住む仮移転者

のうち本移転せず退去することをいう。

- (40) 「退去移転料」とは、退去者に対し市が支払う移転料をいう。
- (41) 「退去者」とは、退去する者をいう。
- (42) 「代表企業」とは、構成企業を代表する企業である●●●●●●●●●●をいう。
- (43) 「第1次工区」とは、事業用地のうち別紙4記載の確定測量図において青色線で囲まれた範囲の土地を対象とする本件工事の工区をいう。
- (44) 「第2次工区」とは、事業用地のうち別紙4記載の確定測量図において黄色線で囲まれた範囲の土地を対象とする本件工事の工区をいう。
- (45) 「第3次工区」とは、事業用地のうち別紙4記載の確定測量図において緑色線で囲まれた範囲の土地を対象とする本件工事の工区をいう。
- (46) 「他市営住宅」とは、建替住宅以外の市営住宅のことをいう。
- (47) 「建替住宅」とは、本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する市営住宅を個別に又は総称していう。
- (48) 「建替住宅等」とは、建替住宅及び本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設する建替住宅の付帯施設を個別に又は総称していう。
- (49) 「提案書類」とは、本選定手続において、構成企業が市に提出した提案書、市からの質問に対する回答書その他構成企業が提出した一切の書類をいう。
- (50) 「入居者移転支援企業」とは、構成企業のうち、入居者移転支援業務を担当する●●●●●●●●●●をいう。
- (51) 「入居者移転支援業務」とは、本事業に関し、本事業契約書に基づき行われる業務で、別紙3に入居者移転支援業務として定める業務を総称していう。
- (52) 「入札説明書等」とは、本選定手続に関し、平成●●年●●月●●日に公表された入札説明書及び入札説明書に添付された要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、その他入札説明書と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）をいう。
- (53) 「入札説明書等に対する質問への回答」とは、入札説明書等の公表後に受け付けられた質問に対して市が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料をいう。
- (54) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及び構成企業のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう。ただし、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- (55) 「法人等」とは、法人その他の団体をいう。
- (56) 「暴力団」とは、暴力団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をいう。
- (57) 「暴力団員」とは、暴力団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をいう。
- (58) 「暴力団等」とは、暴力団又は暴力団員をいう。
- (59) 「補修工事費」とは、仮住戸の補修に要する費用として本事業契約に規定する費用をいう。
- (60) 「本移転」とは、仮移転者及び第3次工区の既存住宅の居住者の建替住宅への移転をいう。
- (61) 「本移転期間」とは、本件日程表に定める、最初の本移転開始日から全ての対象となる仮移

転者の建替住宅への入居完了までの期間をいう。

- (62) 「本移転先住戸等」とは、本移転者が本移転する建替住宅内の住戸及び本移転後に使用する建替住宅周辺に本事業により整備される駐車場をいう。
- (63) 「本移転者」とは、本移転の対象者をいう。
- (64) 「本移転等」とは、本移転及び住替をいう。
- (65) 「本移転料」とは、本移転者に対し市が支払う移転料をいう。
- (66) 「本件工事」とは、市営住宅整備業務として実施される既存住宅等の解体・撤去工事及び本施設の建設工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
- (67) 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- (68) 「本施設」とは、建替住宅等の他、本契約に基づき構成企業が事業用地内に建設及び整備するすべての施設を個別に又は総称していう。
- (69) 「本選定手続」とは、本事業に関して実施された総合評価一般競争入札方式による民間事業者の選定手続をいう。
- (70) 「本団地」とは、市営桜の宮住宅の1～4 2号棟及びその敷地並びにその附属施設をいう。
- (71) 「民間施設」とは、本事業において構成企業により、余剰地において整備される集合住宅、戸建住宅及び“暮らし充実”施設等をいう。
- (72) 「役員」とは、会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員をいう。
- (73) 「役員等」とは、法人その他の団体の役員及び役員以外で業務に関し監督責任を有する使用人をいう。
- (74) 「余剰地」とは、事業用地のうち、別紙5記載の確定測量図において赤色線で囲まれた範囲の土地をいう。
- (75) 「余剰地（沿道利用ゾーン）」とは、余剰地のうち別紙5記載の確定測量図において青色線で囲まれた範囲の土地部分をいう。
- (76) 「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち売買対象部分とは、「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち別紙5記載の確定測量図において黄色線で囲まれた範囲の土地をいう。
- (77) 「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち借地対象部分とは、「余剰地（沿道利用ゾーン）」のうち別紙5記載の確定測量図において緑色線で囲まれた範囲の土地をいう。
- (78) 「余剰地（一般住宅ゾーン）」とは、余剰地のうち別紙5記載の確定測量図において橙色線で囲まれた範囲の土地の部分をいう。
- (79) 「余剰地活用企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用業務を行う●●●●●●●●●●をいう。
- (80) 「余剰地活用業務」とは、余剰地を取得し、または借地して余剰地において自らの事業として民間施設等の整備を行い、余剰地を利用して行う業務をいう。
- (81) 「余剰地活用代表者」とは、余剰地活用企業のうち、余剰地活用企業を統括する●●●●●●●●●●をいう。

別紙2 事業日程表

	本事業の業務内容	スケジュール
P F I 事業 期間	事業契約締結	平成 31 年 3 月頃
	設計、各種申請等の行政手続き 入居者の仮移転 既存住宅等の解体撤去（第 1 次工区） Fブロックの北山公園再整備・敷地整備工事 関連公共施設等の整備（第 1 次工区） <sup>※1</sup>	平成 31 年 4 月頃～ 平成 32 年 4 月頃
	Cブロックの建替住宅等の建設	平成 33 年 9 月頃～ 平成 35 年 8 月頃
	Cブロックの建替住宅等の引渡し	平成 35 年 8 月中
	Cブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 35 年 11 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の建設	平成 34 年 4 月頃～ 平成 36 年 3 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の引渡し	平成 36 年 3 月中
	E 1 ブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 36 年 6 月頃
	市立桜の宮保育所・児童館の移転・解体撤去（第 2 次工区）	平成 35 年 7 月頃～ 平成 35 年 10 月頃
	Aブロックの既存住宅等の解体撤去（第 3 次工区）	平成 35 年 12 月頃～ 平成 36 年 5 月頃
	余剰地の引渡し（Aブロック）	平成 36 年 5 月頃
	B・D・E 2 ブロックの解体撤去工事（第 3 次工区）	平成 36 年 8 月頃～ 平成 37 年 7 月頃
	関連する公共施設等の整備（第 3 次工区）	平成 37 年 1 月頃～ 平成 37 年 12 月頃
	付 帯 事 業	余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブ ロック））
余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（中ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（中ブロック））		平成 35 年 10 月頃 平成 35 年 11 月頃～
余剰地引渡し（一般住宅ゾーン） 余剰地活用業務の実施（一般住宅ゾーン）		平成 36 年 5 月頃 平成 36 年 6 月頃～

※ 各業務内容の延長・遅延等が発生した場合には、その都度、以降の事業日程について、市と構成企業で協議し、市が決定する。

## 別紙3 事業概要書

### 1 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用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。

### 2 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

#### (ア) 事前調査に関する業務

- a 測量調査、地質調査等
- b アスベスト含有材等使用状況調査・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
- d 解体撤去後の敷地整備に関する設計、工事及び工事監理

#### (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 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

#### (エ) 関連公共施設等の整備等に関する業務

- a 事業用地内の市道の拡幅等整備に関する設計、工事及び工事監理（北鈴蘭台54号線における下水道管の敷設を含む。）
- b 事業用地内の道路の維持管理（市営住宅整備業務の完了まで）
- c 北山公園の再整備に関する設計、工事及び工事監理
- d 旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備に関する設計、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（開発協議含む）
- 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、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- f 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 3 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 仮移転等説明会の実施
- b 仮住戸等決定抽選会の実施
- c 仮住戸の補修
- d 仮移転日の調整及び仮住戸の鍵渡しの実施
- e 仮移転確認等の実施
- f 仮移転料の支払い等の手続支援

#### (イ) 本移転支援業務

- a 本移転等説明会の実施
- b 本移転先住戸等決定抽選会の実施
- c 本移転日の調整及び本移転先住戸の鍵渡しの実施
- d 本移転確認等の実施
- e 本移転料支払い等の手続支援

#### (ウ) 住替手続支援業務

#### (エ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

#### (オ) 会計実地検査の支援

#### (カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 4 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設の整備を行う。

別紙4 事業用地

事業用地全体：赤色線で囲まれた範囲  
第1次工区：青色線で囲まれた範囲  
第2次工区：黄色線で囲まれた範囲  
第3次工区：緑色線で囲まれた範囲

