

重要文化財旧ハンター住宅解体工事

(設計監理業務及び施工業務の一括発注工事)

事業説明書

令和 8 (2026) 年 6 月

神戸市建築住宅局

目次

第1章	事業説明書の定義	3
第2章	事業の概要	3
1.	事業名称	3
2.	履行場所	3
3.	担当部署	3
4.	事業目的	3
5.	事業期間	3
6.	事業内容	3
第3章	契約に関する事項	4
1.	契約の方法	4
2.	予定価格	4
3.	市会の議決に付すべき契約	5
4.	スケジュール	5
5.	応募手続き等に関する事項	5
第4章	受注者に求める条件	11
1.	受注者の全体構成	11
2.	受注者の資格要件	12
第5章	提示条件	14
1.	事業フレーム	14
2.	本市の支払いに関する事項	14
3.	受注者の事業契約上の地位	14
4.	契約保証金	14
5.	保険	15
6.	本市と受注者の責任分担	16
別紙	リスク分担表	17
	《事業リスク》	17
	《建設リスク》	18

第1章 事業説明書の定義

本事業説明書（以下「事業説明書」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が「重要文化財旧ハンター住宅解体工事（以下「本事業」という。）」を設計監理業務と施工業務を一括で発注し、公募型プロポーザル方式で本事業を受注する事業者（以下「受注者」という。）候補を選定するに際し、その内容を示したものである。

第2章 事業の概要

1. 事業名称

重要文化財旧ハンター住宅解体工事

2. 履行場所

神戸市灘区王子町3-1（神戸市立王子動物園内）

3. 担当部署

神戸市建築住宅局技術管理課（契約に関すること）

神戸市建築住宅局建築課（工事監理に関すること）

神戸市文化スポーツ局文化財課（文化財に関すること）

4. 事業目的

重要文化財旧ハンター住宅は昭和38（1963）年に神戸市中央区北野町3丁目から現在の王子動物園内に移築され約60年が経過した神戸を代表する異人館だが、現在、北野町・山本通重要伝統的建造物群保存地区内への移築計画が進められている。

本事業の目的は、この移築のための旧ハンター住宅の調査解体であるが、調査解体に当たっては文化庁より文化財建造物主任技術者（上級）（以下「上級主任技術者」という。）の指導、助言及び確認の下に解体するよう指導を受けている。

また本事業は、令和7年度実施の「国指定重要文化財 旧ハンター住宅 解体他調査・設計業務その1（以下「その1事業」という。）」及び現在施工中の「重要文化財旧ハンター住宅調査工事（以下「調査工事」という。工期：令和8（2026）年4月1日～12月28日）」に引き続いて行うものである。

5. 事業期間

契約日の翌日から令和10（2028）年3月30日（木）までとする。

6. 事業内容

受注者は、次の業務を行うものとする。なお、各業務内容の詳細は要求水準書による。

(1) 設計監理業務

- ① 解体業務仕様書作成
- ② 現状変更届関連資料作成

- ③ 解体設計・記録作成
- ④ 工事監理業務

(2) 施工業務

- ① 上級主任技術者の確認、指導又は助言の下で実施する旧ハンター住宅の調査解体。ただし、現在施工中の調査工事で解体する部分は本事業の対象外とする。
- ② 調査工事で設置し、本事業で使用する仮設物の使用、維持管理及び必要な確認を行うこと。
- ③ なお、旧ハンター住宅解体完了後の素屋根等の解体、撤去、搬出、返却、移設又は保管、並びにこれらに伴う追加仮設、養生、運搬、リース契約期間の延長、リース品の返却及び解体後の整地に要する費用の当初見積における取扱いについては、要求水準書に定めるところによる。
- ④ 解体した部材については、要求水準書に定めるところにより、搬出、保管管理及び部材台帳との照合等を行う。

(3) 格納倉庫に関する業務

本事業及び調査工事で解体・保管する部材は大量なため、本市はこれらを保管する格納倉庫を整備する予定である。まず、民間の賃貸倉庫を用いる予定だが、これだけで全ての部材を保管できない場合、北区有馬町に格納倉庫を新築する可能性がある。その場合、以下の内容を本事業において実施する。

なお、格納倉庫に関する業務のうち、現時点で条件が未確定の費用については、要求水準書に定めるところにより、当初見積には含めず、契約後に条件が確定した時点で設計変更により対応する。

- ① 市が契約予定の民間の格納倉庫に関する業務
 - ・ 本市が賃借する民間の格納倉庫を比較検討する際の助言等
- ② 新築格納倉庫が必要となった場合の業務
 - ・ 調査工事で作成した基本計画書に基づく基本・実施設計
 - ・ 格納倉庫新築に伴う各種申請手続き
 - ・ 格納倉庫の新築工事（工事監理を含む）

第3章 契約に関する事項

1. 契約の方法

神戸市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は本市と協議のうえ、仕様書及びプロポーザル企画提案書（様式集 様式 5-1-1 ～ 5-5）に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがある。

2. 予定価格

予定価格（税抜き）は次のとおりとする。本市の算定根拠は公表しない。

¥ 6 4 1 , 0 0 0 , 0 0 0 -

3. 市会の議決に付すべき契約

本契約は「地方自治法第96条第1項第5号」及び「市会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第2条」の規定により、市会の議決を要する契約である。そのため、本事業の契約に関しては「神戸市契約規則」に基づき以下の通り取り扱う。

なお、事業者決定後、市会の議決を経て本契約となるまでの間に、受注候補者又は仮契約の相手方が神戸市の指名停止処分を受けた場合その他契約の相手方として適当でない事由が生じた場合は、受注候補者としての決定を取り消し、仮契約を締結しないこと、又は仮契約を解除することがある（事業契約書（案）第89条（仮契約）参照）。

神戸市契約規則（市会の議決に付すべき契約）

第21条 市会の議決に付すべき契約については、市会の議決があつた後に契約を締結する旨を記載した仮契約書を取り交わすものとする。

2 市会の議決があつたときは、速やかに、本契約を締結しなければならない。この場合において、前項の仮契約書は、当該本契約書として作成されたものとみなす。

4. スケジュール

① 公募開始	令和8年7月1日（水）
② 現地説明会の開催	7月10日（金）
③ 質問受付期間【Eメール】	7月13日（月）～31日（金）
④ 質問に対する回答【神戸市HP又はEメール】	8月7日（金）
⑤ 参加申請関係書類の提出期限【郵送※1】	7月31日（金）午後5時必着
⑥ 参加資格決定通知【Eメール】	8月10日（月）
⑦ プロポーザル関連書類の提出期限【郵送※1】	8月31日（月）午後5時必着
⑧ 見積書等の提出期限【郵送※1】	8月31日（月）午後5時必着
⑨ 選定結果通知【Eメール※2】	10月中旬（予定）
⑩ 仮契約締結	10月下旬（予定）
⑪ 市会承認・事業開始	12月上旬（予定）

※1：郵便局のレターパックプラスにより郵送すること。

※2：神戸市HPにも掲載する

5. 応募手続き等に関する事項

(1) 事業説明書等の公表

本市は、神戸市ホームページに事業説明書、要求水準書、事業契約書（案）、様式集その他本事業に関する公募図書を公表する。

ただし、要求水準書（別紙資料編）及びこれに付属する資料その他一般公表を前提としていない情報を含む資料については、本市ホームページには掲載せず、本事業への応募又は参加検討の意思を有する者に対し、申請に基づき個別に提供する。なお、資料管理上、当該資料の提供は貸与の方法により行うものとする。

① 個別提供する公募資料等

- ・要求水準書（別紙資料編）及びこれに付属する資料一式

- ・「国指定重要文化財 旧ハンター住宅 解体他調査・設計業務そのⅠ」成果品一式
- ・「重要文化財旧ハンター住宅調査工事」発注図書一式及び完成している成果品

② 申込方法等

貸与を希望する者は、令和8年7月1日(水)より令和8年7月31日(金)までの間に、Eメールにより申し込むこと。Eメールには、事業者名、担当者名、所在地、電話番号、Eメールアドレスを記載すること。**Eメールの件名は「旧ハンター住宅解体工事 資料貸与希望」とすること。**なお、貸与にあたっては、本市が指定する誓約書や送信用のレターパックプラスを提出するものとする。申し込み手順の詳細は申し込みメールに返信する。

貸与を受けた者は、本市が指定する期限までに、レターパックプラスにより貸与資料を返却すること。返却後は、当該レターパックプラスの追跡番号、発送日、貸与を受けた者の名称及び担当者連絡先をEメールで通知すること。Eメールの件名は「旧ハンター住宅解体工事 貸与資料返却連絡」とすること。

③ 貸与資料の取扱い

貸与を受けた者は、貸与資料を本事業に係る業務以外に使用してはならず、関係者以外への配布をしてはならない。また、貸与資料を複写等した場合は、内容が読み取られないように処理した上、返却時までにはすべて廃棄すること。

④ 申込先・返却先

神戸市建築住宅局技術管理課事務係
〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30、三宮国際ビル4階
(Eメール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp
(電話) 078-595-6580

(2) 現地説明会の実施

応募しようとする者を対象に、事業説明書等に関する説明会の機会を設ける。

- ① 実施日時 令和8年7月10日(金) 10:00～11:00(予定)
- ② 実施場所 旧ハンター住宅【神戸市灘区王子町3-1(神戸市立王子動物園内)】
- ③ 申込方法

申込時点で本事業への参加を予定している事業者単位で「事業説明書等説明会参加申込書」(様式集様式 0-1)によりEメールで申し込むこと。なお、メールタイトルには「旧ハンター住宅解体工事 説明会申込」と明記すること。また、送信後には電話にて受付の確認を行うこと。

(Eメール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp

(電話) 078-595-6587(神戸市建築住宅局建築課)

- ④ 申込期限 : 令和8年7月9日(木) 午後5時

⑤ 留意事項

説明会当日は資料を配布しないため、各参加者において持参すること。

現地は調査解体中のため、ヘルメット・安全靴等の装備は各参加者が用意すること。

(3) 質問及び回答

- ① 受付期間

令和8年7月13日(月)から令和8年7月31日(金) 午後5時まで

② 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ(様式集 様式1-1)「事業説明書等に関する質問書」に記載し、下記宛にEメールで提出すること。なお、Eメールのタイトルには「旧ハンター住宅解体工事 質問書」と明記し、送信後には電話にて受付の確認を行うこと。

(Eメール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp

(電話) 078-322-6587(神戸市建築住宅局建築課)

③ 質問書に対する回答の方法

参加資格に関する質疑のうち、応募しようとする者の個別の事情に関する質疑については、Eメール受信後3営業日以内を目途に当該質問者に対しEメールにより個別に回答する。

また、参加資格要件の解釈その他応募者全般に共通する事項については、個別事情が特定されない形で整理したうえで、本市ホームページに掲載する。

なお、本事業のスケジュール上、質問に対する回答時点では参加資格決定前であり、回答の送付対象者が確定していないことから、応募者全般に係る質疑についてはホームページ掲載を原則とする。

上記以外の質疑に関しては、その内容に応じ、応募者全般に係るものは本市ホームページに掲載し、個別に回答することが適当と本市が判断したものは、当該質問者に対しEメールで回答する。

質問に対する回答は、令和8年8月7日までに行うものとする。

(4) 参加申請手続きの提出

本事業へ参加を希望する者は、参加資格を満たすことを証明するための書類(様式2-1~2-9及び関連する添付書類)を提出し、参加資格の有無について本市の確認を受けなければならない。なお、提出書類の詳細は様式集を参照すること。

① 提出期限

令和8年7月31日(金) 午後5時まで

② 提出方法

- ・ 郵便局のレターパックプラスにより郵送すること。持参、宅配便、バイク便、普通郵便その他の方法による提出は認めない。
- ・ 提出書類は、様式集(2-1~2-9)及び必要な添付資料を紙媒体で1部印刷し、必要な押印を行ったうえで提出すること。
- ・ 提出書類の電子データを保存したCD-Rを1部同封すること。CD-R本体又はケースに、参加希望者名、提出書類名及び提出日を記載すること。
- ・ レターパックプラスの表面には、「旧ハンター住宅解体工事 提出書類在中」と明記すること。
- ・ 提出期限までに本市が受領したものに限り有効とする。発送日、消印日又は追跡番号通知日をもって提出があったものとは取り扱わない。郵送中の事故、遅延、未着その他の理由により提出期限までに到達しなかった場合であっても、本市は責任を負わない。
- ・ 参加希望者は、レターパックプラスの発送後速やかに、当該レターパックプラスの追跡番号、発送日、参加希望者名及び担当者連絡先をEメールで通知すること。Eメールの件名は「旧

ハンター住宅解体工事 提出書類発送連絡」とすること。

- ・ なお、提出書類がレターパックプラス 1 通に収まらない場合は、複数通に分けて提出することができる。この場合、各レターパックプラスの表面に「1/2」「2/2」等の通し番号を明記し、全ての追跡番号を E メールで通知すること。

③ 提出先

神戸市建築住宅局技術管理課事務係

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30、三宮国際ビル 4 階

(E メール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp

(電話) 078-595-6580

(5) 参加資格決定通知

本市は、参加資格の審査として、参加資格確認基準日（参加資格確認通知日）をもって、本事業参加希望者から提出された参加資格確認申請書類により参加資格の有無について確認を行う。

本市は、資格審査を行った結果を参加希望者に E メールで通知する。（参加資格決定通知を受け取った者を以下「参加者」という。）なお、資格審査の結果、参加資格がないと認められた参加希望者は、通知を受けた日から 7 日以内に、本市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。本市は、説明を求めた者に対し、原則として申立期限の翌日から起算して 10 日以内に書面により回答する。

(6) プロポーザルに関する提出書類

① 提出期限

令和 8 年 8 月 31 日（月） 午後 5 時まで

② 提出方法

- ・ 郵便局のレターパックプラスにより郵送すること。持参、宅配便、バイク便、普通郵便その他の方法による提出は認めない。
- ・ 提出書類は、様式集 3(1)「提案書等の確認書類（様式 3-1～3-4）」及び様式集 3(3)「プロポーザル企画提案書（様式 5-0～5-5）」に必要事項を記載し、必要な添付資料を紙媒体で 1 部印刷し、封筒又はファイル等にまとめて提出すること。
- ・ 提出書類の電子データを保存した CD-R を 1 部同封すること。CD-R 本体又はケースに、参加者名、提出書類名及び提出日を記載すること。
- ・ レターパックプラスの表面には、「旧ハンター住宅解体工事 提出書類在中」と明記すること。
- ・ 提出期限までに本市が受領したものに限り有効とする。発送日、消印日又は追跡番号通知日をもって提出があったものとは取り扱わない。郵送中の事故、遅延、未着その他の理由により提出期限までに到達しなかった場合であっても、本市は責任を負わない。
- ・ 参加者は、レターパックプラスの発送後速やかに、当該レターパックプラスの追跡番号、発送日、参加者名及び担当者連絡先を E メールで通知すること。Eメールの件名は「旧ハンター住宅解体工事 提出書類発送連絡」とすること。
- ・ 様式 5-1-2「上級主任技術者の類似案件実績」の証する資料として製本の修理工事報告書を添付する場合は、プロポーザル関連書類と併せて郵送すること。

- ・ なお、提出書類がレターパックプラス 1 通に収まらない場合は、複数通に分けて提出することができる。この場合、各レターパックプラスの表面に「1/2」「2/2」等の通し番号を明記し、全ての追跡番号を Eメールで通知すること。

③ 提出先

神戸市建築住宅局技術管理課事務係

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30、三宮国際ビル 4 階

(Eメール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp

(電話) 078-595-6580

④ 企画提案書の取扱い等

参加者から提出された企画提案書等に疑義がある場合、本市は参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求めることがある。

なお、これらの確認又は追加提出により明らかとなった内容は、企画提案書等における記載された内容と同様に取り扱うものとする。

(7) 見積書等の提出

- ・ 参加者は、上記の「プロポーザルに関する提出書類」のレターパックプラスの封筒に同封して、様式集 3(2)「見積価格に関する提出書類(様式 4-1~4-4)」を郵送すること。
- ・ 見積金額の作成にあたっては、要求水準書に定める当初見積の範囲を十分に確認すること。特に、要求水準書において当初見積に含めないものとされている費用については、見積金額に含めないこと。
- ・ なお、当初見積に含めない費用及び契約後の設計変更による対応については、要求水準書第 1 章 3(2) から (4) までを確認すること。

① 提出期限

令和 8 年 8 月 31 日(月) 午後 5 時まで

② 提出方法

- ・ 前項「プロポーザルに関する提出書類」に定める、レターパックプラスに同封すること。
- ・ 様式集 3(2)「見積価格に関する提出書類(様式 4-1~4-4)」を紙媒体で 1 部印刷し、必要な押印を行ったうえ、内封筒に厳封して提出すること。
- ・ 見積価格に関する提出書類の電子データは、プロポーザルに関する提出書類の電子データとは別の CD-R に保存し、見積価格に関する提出書類を封入した内封筒に同封すること。
- ・ 提出期限後の見積価格に関する提出書類の提出、差し替え、再提出又は追加提出は認めない。

③ 提出先

神戸市建築住宅局技術管理課事務係

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30、三宮国際ビル 4 階

(Eメール) hunter-ml@city.kobe.lg.jp

(電話) 078-595-6580

④ 見積金額の確認

見積金額の確認は、上記の提出期限後、本市において行うものとする。参加者又はその代理人の立会いは要しない。

本市は、参加者の見積金額が本事業の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、その参加者は失格とする。なお、見積金額の確認時点においては、参加者の見積金額の公表は行わないものとする。ただし、受注候補者の選定結果の公表に関しては、別途「選定結果の通知及び公表」に定めるところによる。

(8) 選定に関する事項

① 評価項目及び配点

次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的な審査を行い、受注者候補を選定する。

なお、以下は評価項目及び配点の概要を示すものであり、評価項目の詳細は「様式集（5-1-1～5-5）」に定めるところによる。また、具体的な審査方法及び採点の運用については、受注者選定委員会において別に定めるものとする。

- ア 上級主任技術者の体制及び類似業務実績に関するもの【40点】
- イ 施工を担う企業の体制及び類似業務実績に関するもの【25点】
- ウ 施工計画（安全対策、工程の計画性、実施手順の妥当性等）【15点】
- エ 地元企業に対する加点【10点】
- オ 見積価格に対する加点【10点】

② 選定方法

ア 本企画提案の審査は、「重要文化財旧ハンター住宅解体工事 受注者選定委員会」が行い、その意見を受けて選定する。

イ 選定委員は、評価基準に沿って企画提案書の審査を行う。

ウ 審査の結果、得点が同点となった場合は次の順で決定する。

- (a) 「上級主任技術者の体制及び類似業務実績に関するもの」の得点が高い方とする。
- (b) それも同点の場合は、「施工計画（安全対策、工程の計画性、実施計画の妥当性等）」の得点が高い方とする。
- (c) それも同点の場合は、見積価格が低い方とする。
- (d) なお、前各号によっても順位が決しない場合は、くじにより決定する。

エ 参加者が1者だけの場合、「①評価基準ア～オ」の評価点の合計が30点以上の場合、受注者候補として選定する。

③ 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること
- イ 他の参加者と企画提案の内容またはその意思について相談を行うこと
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること
- エ 提出書類に虚偽の記載を行うこと
- オ 企画提案書に記載された「主たる上級主任技術者」、「副たる上級主任技術者」、「主任技術者」、「現場代理人」及び「監理技術者等」が業務を担当できず、要求水準書に定める体制を確保できない場合。
- カ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと

④ 選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は決定後速やかに、全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。本市ホームページには、受注候補者名、総得点、受注候補者の見積金額及び他の応募者の総得点を掲示する。

(9) その他

① 提案に要する費用、条件等

- ア 企画提案書の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- イ 企画提案書は、神戸市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、契約候補者に選定されたかどうかに関わらず、同条例第10条各号に該当する情報を除いて、公開の対象となる。
- ウ すべての企画提案書は返却しない。
- エ 提出された企画提案書は、審査・業者選定の用以外に応募者に無断で使用しない（神戸市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- オ 提出期限後の企画提案書の提出、差し替え、再提出又は追加提出は認めない。ただし、本市が必要と認めて求める内容確認又は補足資料の提出に関しては、この限りではない。なお、この場合においても、提案内容の変更を伴うものは認めない。
- カ 参加申請後に神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止又は神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱に基づく除外措置を受けた者の公募型プロポーザル参加は無効とする。

第4章 受注者に求める条件

1. 受注者の全体構成

(1) 受注者の構成

受注者の構成については、次のとおりとする。

- ① 受注者は本事業を遂行することができる技術的能力、資力、信用及び実績を有する複数の企業若しくは個人により構成されるグループまたは、それらを有する単独の企業（以下「構成企業」という。）とする。
- ② 受注者は、共同企業体を結成して参加することも可能とする。共同企業体としての受注を希望する場合は企画提案書等の提出時まで「共同企業体・認定申請書兼協定書（様式2-8）」を提出すること。
- ③ 受注者は、設計監理業務を行う企業又は個人（以下「設計監理企業」という。）及び施工業務を行う企業（以下「施工企業」という。）により構成されるものとする。
- ④ 受注者は、見積書の提出時に構成企業について明らかにするものとする。
- ⑤ 受注者の構成企業の追加及び変更は原則不可とする。ただし、本市がやむを得ないと判断した場合、代表企業を除き変更することができるものとする。

(2) 代表企業の選定

- ① 受注者は、構成企業の中からあらかじめ代表企業を定め、文書にて明らかにすること。
- ② 代表企業又は共同企業体の代表者は、契約協議等、本市との調整・協議等における窓口役を担う

ものとする。なお、構成企業及び共同企業体の構成員が負担する責任の詳細な内容については、契約書による。

2. 受注者の資格要件

(1) 受注者の共通資格要件

受注者の全ての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- ① 神戸市の指名停止処分を受けている者（参加資格確認申請書の提出日から事業者決定までの期間）。
- ② 国税（法人税又は所得税及び消費税をいう。）及び地方税について未納の税額がないこと。
- ③ 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2号及び同条第6号の規定による暴力団及び暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者。
- 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代理人として使用する者。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 民事再生法（平成11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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。

(2) 業務を遂行する構成企業に関する参加資格要件

本事業の各業務を遂行する構成企業は、業務ごとにそれぞれ次の要件を満たすものとする。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができるものとする。

① 設計監理企業

- ア 文化庁が主催する文化財建造物修理主任技術者講習（上級コース）を修了した技術者（以下「上級主任技術者」という。）を擁しており、当該上級主任技術者を本事業の主たる上級主任技術者として配置することができる者。なお、主たる上級主任技術者は要求水準書に定める管理技術者を兼ねるものとする。
- イ 主たる上級主任技術者に加え、二人目以降の上級主任技術者を配置し、複数名の上級主任技術者による体制を確保できる者。二人目以降の上級主任技術者は、構成企業に所属する者又

は再委託により配置する者のいずれも可とする。

- ウ 文化庁が主催する文化財建造物修理主任技術者講習（普通コース）を修了した技術者（以下「主任技術者」という。）により、上級主任技術者を補佐する体制を確保できる者。
- エ 上級主任技術者及び主任技術者の体制・配置は「要求水準書 第 2 章（2）設計監理の体制及び技術者の配置」による。

② 施工企業

- ア 構成企業のうちの少なくとも 1 企業は、建設業法第 3 条第 1 項の規定による「建築一式工事」に係る特定建設業の許可を受けていること。
- イ 構成企業のうちの少なくとも 1 企業は、建設業法第 27 条の 23 第 1 項の規定する経営事項審査を受け、直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評点(P)が 900 点以上及び経営状況評点(Y)が 800 点以上であること。
- ウ 構成企業のうちの少なくとも 1 企業は、過去 10 年間に重要文化財建造物（史跡名勝・有形民俗の指定区分の建造物を含む）の解体修理工事又は半解体修理工事（上級主任技術者又は主任技術者が常駐するもの）の元請負人としての施工実績を有していること。

(3) 同一企業による複数業務の担当についての要件

構成企業は「第 2 章 6 事業内容」のうち、複数業務を担当できるものとする。

(4) 構成企業以外の企業への再委託

構成企業は、業務の一部に限って、構成企業以外の企業に再委託する、又は請け負わせることができるものとし、業務の全部を構成企業以外の企業に再委託する、又は請け負わせることができないものとする。

構成企業以外の企業に業務の一部を再委託し、又は請け負わせようとする場合には事前に本市の承諾を得るものとする。

二人目以降の上級主任技術者、主任技術者及び設計監理補助員の再委託による配置については、要求水準書に定めるところによる。

なお、「施工業務」に関しては、建設業法第 22 条に規定する「一括下請負の禁止」を遵守すること。

第5章 提示条件

1. 事業フレーム

(1) 協議事項

① 法制上及び税制上の措置に関する事項

受注者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

② 財政上及び金融上の支援に関する事項

受注者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市はこれらの支援を受注者が受けることができるよう努める。

2. 本市の支払いに関する事項

本市は、本事業に係る対価について、本事業の契約に基づき、受注者に支払う。なお、本事業については、令和8年度における支出を予定していないため、令和8年度中は、前金払、中間前金払、部分払、出来高払その他本事業に係る耐火の支払いの対象としない。

また、要求水準書において当初見積りに含めないものとされている未確定事項については、契約後に条件が確定した時点で、契約書及び要求水準書の定めに従い、設計変更により対応する。

(1) 前金払

前金払は、本事業に係る予算措置の範囲内で行うものとし、その可否、対象となる業務、金額及び支払時期その他詳細については、契約により定める。

なお、前金払を行う場合の上限は、委託料のうち、施工業務に要する費用の税込金額の4割以内、設計監理業務に要する費用の税込金額の3割以内とする。

(2) 中間前払金

中間前払金は、本事業に係る予算措置の範囲内で行うものとし、その可否、対象となる業務、金額及び支払時期その他詳細については、契約により定める。

なお、中間前金払を行う場合の上限は、委託料のうち、対象となる施工業務費の税込金額の2割以内とする。

3. 受注者の事業契約上の地位

本市の承諾がある場合を除き、受注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。

4. 契約保証金

(1) 受注者は、契約保証金として、契約金額の3%以上の金額を本事業の契約締結時に納付するものとする。ただし、市会の議決を要する契約の場合は、本契約締結時に納付するものとする。

(2) 契約保証金の納付に代えて、次の方法も可能とする。

① 契約保証金が免除される場合

本市を被保険者とする履行保証保険契約の締結（履行保証保険契約に係る保証証券を本市へ提出すること。）

② 契約保証金納付に代わる担保を提供する場合

ア 保証金に代わる担保となる有価証券等の提供（額面金額の 80%に相当する金額が上記(1)に規定する契約保証金額以上であることを要する。）

イ 本事業の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は保証事業会社の保証

(3) 契約保証金又はその代替となるものは、本件契約の終了後に返還する。

(4) 履行保証保険付保の場合は、複数の保険の付保も可とし、保険期間は複数の保険の保険期間によって契約締結日から本事業終了時までを満たし、その間に空白期間がないものとする。これらの付保により、上記(1)に規定する契約保証金額以上が保証されることを要する。なお、履行保証保険付保については、施工企業名での付保とすることとする。

5. 保険

施工業務の実施にあたり、施工企業は、次の要件を満たす保険契約を締結する。なお、事業提案書類等において要件以上の提案をした場合にはその提案内容の保険契約を締結することとする。また、次の保険に加えて、他の種類の保険契約を締結することを提案した場合には、提案した保険も併せて加入することとする。

(1) 建設工事保険

① 保険契約者：施工企業

② 被保険者：発注者、施工企業、関係下請負人（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）

③ 保険の対象：本件施工業務

④ 保険期間：本件施工業務着工日を始期とし、完了予定日を終期とする。

⑤ てん補限度額（補償額）：工事費相当額

⑥ 補償する損害：工事現場での突発的な事故により、工事目的物や工所用仮設物等に生じた物的損害

⑦ 特約条項：水災危険担保特約条項

⑧ 免責金額：1 事故あたり 10 万円以下

(2) 第三者賠償責任保険

① 保険契約者：施工企業

② 被保険者：発注者、施工企業、関係下請負人（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）

③ 保険期間：本件工事着工日を始期とし、完了予定日を終期とする。

④ てん補限度額（補償額）：対人賠償：1 名あたり 1 億円以上、1 事故あたり 5 億円以上
対物賠償：1 事故あたり 1 億円以上

⑤ 特約条項：被保険者間交差責任担保特約条項（Both-way 又は Full-way）及び
請負業者管理者特約条項（管理下財物に関する特約）

⑥ 免責金額：1 事故当たり 10 万円以下

6. 本市と受注者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、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る。受注者が担当する業務については、原則として受注者が責任を負うものとし、本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、本市が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本市と受注者の責任分担は、別紙「リスク分担表」、事業契約書（案）、及び事業説明書等による。

別紙 リスク分担表

[リスク分担の凡例：○ 主たるリスクの負担者、△ 従たるリスクの負担者]

《事業リスク》

リスク項目	No	リスク内容	リスク分担		
			本市	受注者	
事業説明書リスク	1	事業説明書等の各種公開文書に誤りや本市側の理由による変更に関するもの	○	-	
応募リスク	2	プロポーザルの応募費用に関するもの	-	○	
契約リスク	3	本市の責に帰すべき事由により、本事業の契約が締結できない、又は契約締結が遅延した場合	○	-	
	4	受注者の責に帰すべき事由により、本事業の契約が締結できない、又は契約締結が遅延した場合	-	○	
民間賃貸倉庫の確定に関するリスク	5	本市が賃借を予定する民間賃貸倉庫の場所、使用条件、搬入条件等が公告時点で未確定であることにより、部材運搬費、運搬経路、運搬回数等に変更が生じるリスク	○	△	
新築格納倉庫の実施判断に関するリスク	6	民間賃貸倉庫のみで全ての部材を保管できない場合に、北区有馬町に新築格納倉庫を整備するか否か、またその規模、仕様、実施時期等を本市が判断することに伴うリスク	○	△	
文化庁協議による追加対応に関するリスク	7	文化庁その他関係機関との協議により、設計内容、施工方法、記録方法、部材保管方法、修理方法等に追加又は変更が生じるリスク	○	△	
制度関連リスク	法令変更リスク	8	本事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立等	○ ※1	-
		9	本事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法	-	○
	税制変更リスク	10	消費税及び地方消費税に関する変更	○	-
		11	法人税に関する変更	-	○
		12	消費税、法人税以外で、本事業に係る新税の成立や税率の変更	○	-
	許認可等リスク	13	発注者として本市が取得すべき許認可の遅延	○	-
		14	業務の実施に関して受注者が取得すべき許認可の遅延	-	○
政策変更リスク	15	政策変更（事業の取りやめ、対象施設変更、その他）等による事業への影響	○ ※2	-	
経済リスク	資金調達リスク	16	事業に必要な資金の確保	-	○
	物価変動リスク	17	調査設計段階の物価変動	○ ※3	△ ※3
	金利変動リスク	18	金利の変動に関するもの	-	○

※1 環境関連の基準等変更によって導入設備への要求仕様が変更となった場合等については、基本的に本市が負担するが、受注者においても、変更後の要求仕様に対応させるための一定の努力を義務付けるものとする。

※2 政策変更（事業の取りやめ、施設統廃合、その他）等による事業への影響により、受注者に追加費用が発生した場合、その費用は本市が負担する。

※3 物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合には、調整を行う。

《建設リスク》

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				本市	受注者
事業説明書リスク		19	本市が提供する施設図面等に重大な誤りがあった場合	○	-
		20	受注者が実施した測量、調査等に不備があった場合（その1業務の成果品の不備を含む）	-	○
		21	受注者が実施した測量、調査の結果、既存施設の構造等に当初想定できなかった重大な欠陥が発見された場合	○	-
計画リスク	設計リスク	22	受注者が実施した調査設計業務の調査・実測・修理方針等に不備があった場合	-	○
	計画変更リスク	23	本市の要望による設計条件の変更等を行う場合 文化庁の指導による設計条件の変更等を行う場合	○	-
工事リスク	工事費増加リスク	24	受注者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	-	○
		25	本市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	-
	工事遅延リスク	26	受注者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに施工業務が完了しない場合	-	○
		27	本市の責めに帰すべき事由により、契約期日まで施工業務が完了しない場合	○	-
	工事物件損傷リスク	28	受注者の責めに帰すべき事由により、工事物件に損傷を与えた場合	-	○
		29	計画段階で想定していない（想定以上の）暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による工事物件が損傷を受けた場合	○ ※4	△ ※4
	部材運搬条件に関するリスク	30	保管場所の確定後に、実運搬経路、運搬回数、対象部材の数量、梱包及び搬送条件等に応じて部材運搬費及び運搬方法を確定することに伴うリスク	△	○
	素屋根等の解体・撤去・移設・保管に関するリスク	31	旧ハンター住宅解体完了後に行う素屋根、足場、防音パネル、ホイストクレーンその他仮設物の解体、撤去、搬出、返却、移設又は保管について、保管場所、返却時期、再利用条件等が未確定であることに伴うリスク	○	△
	リース仮設材の継続使用及び返却に関するリスク	32	先行工事から引き継ぐ素屋根等のうち、リース契約により使用している足場その他仮設材について、本事業期間中の契約継続又は切替え、維持管理、点検、リース料支払い、及び解体完了後の返却時期又はリース期間延長に伴うリスク	下記による	下記による
			本事業施工に必要な期間のリース契約継続・維持管理	△	○
			解体完了後の返却時期未確定・延長費用	○	△
	素屋根等撤去後の整地に関するリスク	33	素屋根等が存置された状態で本工事を完了することに伴い、素屋根等撤去後に必要となる整地の範囲、時期、方法及び費用が契約後に確定するリスク	○	△
重要材の保管前部分修理に関するリスク	34	解体中に確認された重要材について、腐朽、蟻害、破損その他の理由により、保管中の劣化又は破損が進行し、保存に影響を及ぼすおそれがある場合に、上級主任技術者の判断及び本市の承諾に基づき、保管前の軽微な応急措置を行うことに伴うリスク	○	△	
周辺リスク	住民対応リスク	35	王子公園再整備事業及び事業方針に関する住民反対運動、訴訟、要望等への対応	○	-
		36	受注者が行う調査、工事に関する近隣住民の訴訟、苦情、要望等への対応	-	○
	環境リスク	37	受注者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、臭気、有害物質の排出等）に関する対応	-	○

第三者賠償リスク	38	受注者の行う業務に起因する事故等により第三者に損害を与えた場合	-	○
	39	本市の責任により生じた事故で第三者に与えた損害の賠償	○	-
工事監理リスク	40	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	41	工事完了後、公共側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	-	○
技術進歩リスク	42	計画・建設段階における技術進歩に伴い、設備の内容に変更が必要となる場合	○	-

※4 不可抗力事由により、本市に追加費用その他損害が発生した場合、本市は受注者に損害賠償請求を行わないこととし、受注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本市又は受注者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを受注者の負担、それを超えるものについては本市の負担とする。

《事業リスク・建設リスクに共通の注意事項》

- ※ 同一のリスク項目において本市及び受注者の双方に○又は△を付している場合は、当該リスクの発生原因、影響範囲、対応内容及び費用負担について、本市と受注者が協議のうえ、その負担区分を決定するものとする。
- ※ ○を付した者は、当該リスクへの対応を主導し、必要な措置を講じるものとする。△を付した者は、当該リスクへの対応に必要な協力、資料作成、調整その他必要な対応を行うものとする。
- ※ リスクの発生が本市又は受注者のいずれか一方の責めに帰すべき事由による場合は、本表の記載にかかわらず、契約書その他関係図書の定めに従い、その責めに帰すべき者が負担するものとする。
- ※ 本表に定めのない事項又は本表の解釈に疑義が生じた事項については、契約書、事業説明書、要求水準書その他関係図書の定めを踏まえ、本市と受注者が協議のうえ決定するものとする。