

東大阪市宮旧上小阪東住宅  
建替事業

入札説明書

令和3年5月10日

東大阪市

— 目次 —

第1 入札説明書の定義 .....	1
第2 事業概要 .....	2
1 事業内容に関する事項 .....	2
第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項 .....	9
1 民間事業者選定の方法 .....	9
2 選定、契約の手順及びスケジュール .....	9
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	9
4 入札手続き .....	16
5 入札にあたっての留意事項 .....	19
6 落札者の選定 .....	21
7 提示条件 .....	22
第4 リスク分担等に関する事項 .....	25
1 リスク分担の考え方 .....	25
2 予想されるリスクと責任分担 .....	25
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法 .....	25
4 モニタリングの実施 .....	25
第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....	26
1 事業の継続に関する基本的な考え方 .....	26
2 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	26
第6 提出書類等 .....	27
1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類 .....	27
2 提案書提出時の提出書類 .....	27
第7 その他本事業の実施に関し必要な事項 .....	30
1 情報提供 .....	30
2 本実施方針に関する問い合わせ先 .....	30
別紙1 「リスク分担表」 .....	31

【用語の定義】

本事業	東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業をいう。
市	東大阪市をいう。
建替事業用地	東大阪市新上小阪 424 番 3 の用地をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
(仮称)新上小阪東住宅	本事業にて建替事業用地に整備する 150 戸の(仮称)東大阪市営新上小阪東住宅をいう。
旧上小阪東住宅等	建替事業用地に現存する東大阪市営上小阪東住宅と集会施設、駐輪場、ごみ置場、敷地内公園等の附帯施設をいう。
宝持西住宅	東大阪市営宝持西住宅をいう。
附帯施設	建替事業用地に整備する集会施設、駐車場、駐輪場、ごみ置場、敷地内公園等の附帯する施設をいう。
(仮称)新上小阪東住宅等	建替事業用地に整備する市営住宅と附帯施設をいう。
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」をいう。
特定事業契約	市と民間事業者が締結する事業契約をいう。
住宅等整備費	(仮称)新上小阪東住宅等の整備に要する費用をいう。
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	令和 3 年 5 月 10 日に公告した総合評価一般競争入札をいう。
入札説明書等	入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等入札に係る資料をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書(案)及び添付書類等をいう。
応募グループ	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定部会	旧上小阪東住宅建替事業者選定部会をいう。
入札価格	本事業の実施に係る対価をいう。
入札書等	入札書及び入札価格内訳書をいう。
提案内容	事業提案書の提案内容等をいう。
提案書類	提案書及びその他関連資料をいう。
通知書	経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。
設計企業	(仮称)新上小阪東住宅等を設計する企業をいう。
建設企業	(仮称)新上小阪東住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	(仮称)新上小阪東住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
入居者移転支援業務企業	入居者移転支援業務を行う企業をいう。
構成企業	応募グループを構成する各企業をいう。
協力企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
アドバイザー企業	市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
S P C	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設立された特別目的会社をいう。

【別紙】

別紙 1 : リスク分担表

【様式】

様式 1 : 入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会参加申込書

様式 2 : 入札説明書等に関する質問書

## 第1 入札説明書の定義

市は、東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業の実施に当たり、PFI法に基づく事業として特定事業に選定した。

入札説明書は、事業者を選定するための、入札についての説明書である。

なお、実施方針等、実施方針等に関する質問及び意見に関する回答と入札説明書等に相違がある場合は、入札説明書等の規定を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問に関する回答、実施方針等に関する質問及び意見に関する回答、実施方針等の順に解釈が優先する。

### [入札説明書等]

- 入 札 説 明 書       : 本資料のこと
- 要 求 水 準 書       : 特定事業における東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業及び宝持西住宅の入居者移転支援業務の業務要求水準を規定したもの
- 落 札 者 決 定 基 準   : 入札参加者が提出する入札書及び提案書を評価し、落札者を決定する基準を示すもの
- 様 式 集             : 入札参加者の提出する入札参加資格確認審査申請書、入札書及び提案書の書式
- 基 本 協 定 書 (案)   : 本事業に関する基本協定書の案
- 特 定 事 業 契 約 書 (案) : 本事業に関する特定事業契約書の案

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### 1-1 事業名称

東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業

#### 1-2 事業に供される公共施設等の種類

150戸の市営住宅及び附帯施設

#### 1-3 公共施設等の管理者

東大阪市長 野田 義和

#### 1-4 事業目的

市では、老朽化し、耐震基準を満たしていない宝持西住宅の建替が急務となっていることから、旧上小阪東住宅が現存する東大阪市新上小阪 424 番 3 の用地を建替事業用地とする。

本事業は、民間事業者のノウハウを活用した財政負担軽減や良好な住環境整備等を実現するため、「P F I 法」に基づき、事業者が建替事業用地において、(仮称)新上小阪東住宅等を整備する。

#### 1-5 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する旧上小阪東住宅等を解体及び撤去し、新たに 150 戸の市営住宅と附帯施設等の整備を行うとともに、宝持西住宅の入居者の移転支援及び移転完了後の宝持西住宅の仮囲いを行い、令和 8 年 10 月末までに事業完了とする。

#### 1-6 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者が、旧上小阪東住宅等を解体及び撤去し、(仮称)新上小阪東住宅等の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆる B T (Build Transfer) 方式により実施する。なお、所有権の移転後には入居者移転を行う。

#### 1-7 事業者の業務範囲

##### 1-7-1 事業計画策定支援業務

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、(仮称)新上小阪東住宅等整備業務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こと。

##### 1-7-2 (仮称)新上小阪東住宅等整備業務

事業者は、(仮称)新上小阪東住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

##### ア 事前調査に関する業務

(ア) 測量調査 ※

(イ) 地質調査 ※

- (ウ) 周辺家屋調査
- (エ) 電波障害予測調査
- (オ) 石綿（アスベスト）に関する事前調査 ※
- (カ) 本事業を実施するうえで必要な調査

※は市が事前に調査を行ったもので、提示した結果が不足していると事業者が判断する場合は必要に応じて再度調査を行うこと。

イ 旧上小阪東住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 旧上小阪東住宅等の残材撤去及び処分
- (イ) 旧上小阪東住宅等の解体及び撤去設計
- (ウ) 旧上小阪東住宅等の解体及び撤去工事
- (エ) 旧上小阪東住宅等の解体撤去に関する工事監理

ウ (仮称)新上小阪東住宅等の整備に関する業務

- (ア) 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- (イ) (仮称)新上小阪東住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) (仮称)新上小阪東住宅等の建設工事
- (エ) (仮称)新上小阪東住宅等の工事監理
- (オ) 設計住宅性能評価の取得
- (カ) 建設住宅性能評価の取得
- (キ) 化学物質の室内濃度調査
- (ク) 先行見学用住戸の設置

エ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（風害調査等）
- (イ) 地元説明等近隣対策・対応
- (ウ) 事後対策（風害調査及び風害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認及び引渡し（確定地形測量含む）
- (オ) 2年点検の実施
- (カ) 宝持西住宅の仮囲い等
- (キ) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査の支援業務
- (ケ) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 1-7-3 入居者移転支援業務

事業者は、(仮称)新上小阪東住宅への宝持西住宅からの入居者の移転に係る下記の業務を行うこと。

#### ア 移転支援業務

- (ア) 移転説明会の実施
- (イ) 移転支援事務所の設置
- (ウ) 一部住戸(先行見学用住戸)内覧等
- (エ) 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
- (オ) 入居説明会の実施及び移転確認

#### イ 移転日の調整等業務

#### ウ 鍵渡し時の入居前確認

#### エ 希望者の移転作業業務

#### オ 入居者移転支援業務に係る国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務

#### カ 会計実地検査の支援

#### キ 業務報告

#### ク その他、上記業務を実施する上で必要なもの

### 1-8 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、特定事業契約書(案)において提示する。

#### 1-8-1 事業者の収入

市は、(仮称)新上小阪東住宅等整備費を、令和4年度から(仮称)新上小阪東住宅等整備業務完了の年度までの各年度末毎に年度末出来高払いにおいて、市と事業者が定めた額を支払う。

市は、入居者移転支援業務の完了後、事業者からの請求に基づき、速やかに入居者移転支援費を支払う。入居者移転支援費に移転実費は含まれない。

#### 1-8-2 事業者の負担

事業者は、(仮称)新上小阪東住宅等整備費及び入居者移転支援費について、市から支払いがあるまで負担する。

### 1-9 事業期間

特定事業契約の締結日から(仮称)新上小阪東住宅等の引渡し及び入居者移転支援業務が完了した日までとするが、完成後2年目までの2年点検を含むものとする。

## 1-10 事業スケジュール（予定）

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。その際、移転者の移転開始から移転終了まで年度をまたぐことがないような工期とすること。

時期（予定）	内 容
令和4年3月	特定事業契約の締結
令和4年4月～	事前調査 (仮称)新上小阪東住宅等の設計 各種申請等の行政手続き 旧上小阪東住宅等の解体及び撤去
令和6年11月～	(仮称)新上小阪東住宅等の建設工事
令和8年5月末	(仮称)新上小阪東住宅等の建設工事終了 (仮称)新上小阪東住宅等の引渡し
令和8年10月末	入居者移転の終了

## 1-11 事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

### 1-11-1 法律・省令

(建築関連)

- ア 建設業法（昭和24年法律第100号）
- イ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- エ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- オ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- カ 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- キ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ク 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- ケ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- コ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- サ 住生活基本法（平成18年法律第61号）
- シ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省令第378号）
- ス 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- セ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ソ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- タ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- チ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）

- ツ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- テ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ト 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ナ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

（インフラ関連）

- ア 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- イ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- エ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- オ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- カ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- キ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）

（環境関連）

- ア エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- イ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ウ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- エ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- オ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- カ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- キ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ク 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ケ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- コ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

（P F I 関連）

- ア 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）

（その他）

- ア 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- エ 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）
- オ 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

## 1-11-2条例

(大阪府)

- ア 大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則（平成 15 年規則第 53 号）
- イ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- ウ 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- エ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- オ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- カ 大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 91 号）
- キ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- ク 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ケ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- コ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- サ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 5 号）
- シ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- ス 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）

(東大阪市)

- ア 東大阪市安全安心なまちづくり基本条例（平成 21 年条例第 38 号）
- イ 東大阪市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 50 号）
- ウ 東大阪市営住宅条例（平成 9 年条例第 38 号）
- エ 東大阪市環境基本条例（昭和 13 年条例第 8 号）
- オ 東大阪市景観条例（平成 26 年条例第 3 号）
- カ 東大阪市下水道条例（昭和 42 年条例第 63 号）
- キ 東大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 9 号）
- ク 東大阪市火災予防条例（昭和 48 年条例第 38 号）
- ケ 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年条例第 24 号）
- コ 東大阪市個人情報保護条例（平成 11 年条例第 2 号）
- サ 東大阪市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 37 号）
- シ 東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 63 年条例第 5 号）
- ス 東大阪市水道事業給水条例（平成 9 年条例第 39 号）
- セ 東大阪市生活環境保全等に関する条例（昭和 48 年条例第 9 号）
- ソ 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成 18 年条例第 3 号）
- タ 東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例（平成 5 年条例第 3 号）
- チ 東大阪市文化財保護条例（昭和 47 年条例第 30 号）
- ツ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）

- テ 東大阪市老人福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 34 号）

（その他）

- ア 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

### 1-11-3 要綱

- ア 東大阪市開発指導要綱
- イ 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する要綱
- ウ 東大阪市共同住宅の駐車施設の附置等に関する要綱
- エ 本事業を行うにあたり必要とされる要綱についても遵守のこと。

### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 民間事業者選定の方法

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上で、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。

#### 2 選定、契約の手順及びスケジュール

民間事業者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュールは、下記のとおりである。

日程（予定）	内容
令和3年5月10日	入札公告及び入札説明書等の公表
令和3年5月17日	入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会参加申込書の提出締め切り
令和3年5月18日	入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会
令和3年5月19日～5月25日	入札説明書等に関する質問の受付
令和3年6月16日	入札説明書等に関する質問回答
令和3年7月19日～7月30日	入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類の受付
令和3年8月27日	入札参加資格確認審査結果通知（第一次審査）
令和3年8月30日～9月2日	入札参加資格がないと認めた理由の説明の受付
令和3年9月22日～9月27日	入札書類（提案書含む）の受付
令和3年9月27日	開札
令和3年10月上旬頃～11月下旬頃	入札書類の審査（第二次審査）
令和3年11月下旬頃	ヒアリング（第二次審査）
令和3年12月上旬頃	落札者の決定・公表
令和4年1月上旬頃	基本協定の締結
令和4年2月下旬頃	仮契約の締結
令和4年3月下旬頃	特定事業契約の締結

#### 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### 3-1 入札参加者の構成等

- ア 入札参加者は、応募グループとすること。
- イ 応募グループは、次に掲げる企業で構成すること。また、各企業の名称を入札参加表明書において明らかにすること。
  - (ア) 設計企業
  - (イ) 建設企業
  - (ウ) 工事監理企業
  - (エ) 入居者移転支援業務企業

応募グループは、構成企業の中から代表企業を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認審査申請書類にて明らかにすること。

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等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、本入札手続きに伴う構成企業の債務すべてについて責任を負うこと。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、特定事業契約書（案）において提示する。

### 3-2 応募グループの構成要件

- ア 構成企業のうち3-4の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建設企業及び建設業務の一部を受託する協力企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において次の（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（建設業務の一部を受託する協力企業を含む）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（建設業務の一部を受託する協力企業を含む）の資本総額の50%を超える出資をしている。
  - （ウ）建設企業（建設業務の一部を受託する協力企業を含む）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（建設業務の一部を受託する協力企業を含む）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（建設業務の一部を受託する協力企業を含む）の代表権を有する役員を兼ねている。
- イ 構成企業は、協力企業に再発注することも可能とする。
- ウ 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。
- エ 他の応募グループの構成企業と資本面若しくは人事面において関連がある者は応募グループの構成企業になることはできない。
- オ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

### 3-3 構成企業及び協力企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。

- ア 法人でない者
- 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 東大阪市入札参加停止要綱による入札参加停止措置を受けている者
- エ 建設業法第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- オ 建築士法第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

- カ 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
- (ア) 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
  - (イ) 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
  - (ウ) 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
  - (エ) 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
- キ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- (ア) 心身の故障の為職務を適正に執行することが出来ないものとして内閣府令で定めるもの
  - (イ) 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
  - (ウ) 禁錮以上の刑（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
  - (エ) 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
  - (オ) 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
  - (カ) 公共施設等運営権者が P F I 法第二十九条第一項の規定により公共施設と運営権を取り消された場合において、その取り消しの日前三十日以内に当該公共施設等運営権者の役員であったもので、その取り消しの日から 5 年を経過しないもの
- ク 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
- ケ その者の親会社等が、上記カ～クまでのいずれかに該当する法人
- コ アドバイザー企業である者
- サ アドバイザー企業と資本金又は人事面において関連がある者
- 本事業のアドバイザー企業
- (ア) ランドブレイン株式会社
  - (イ) ティー・ラボ一級建築士事務所

(ウ) 弁護士法人 御堂筋法律事務所

シ 選定部会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

### 3-4 構成企業の個別参加資格要件

構成企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業は、それぞれ次の要件を満たすこと。なお、事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから3-4-1~4の企業として業務を受託する者も同様とする。

#### 3-4-1 設計企業

設計企業が1社で業務を担当する場合は、下記のア~オの要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア~オの要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくともア~ウを満たすこと。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。

イ 市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。なお、登載していない場合は、入札参加表明書提出までに、東大阪市行政管理部契約検査室契約課に入札参加資格審査申請を市契約課の定める指定期間内に行うこと。

ウ 入札公告日から起算して過去10年以内に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。

① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

② 8階建て以上

③ 延べ面積6,000㎡以上又は100戸以上

エ 公営住宅の設計実績があること。

オ 設計企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として専任で配置すること。

#### 3-4-2 建設企業

建設企業は、1社で業務を担当する場合は、下記のア~カの要件を満たすこと。複数で業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記のア~カ

の要件を満たし、その他の建設企業については、ア～エの要件を満たすこと。なお、すべての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

ア 市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であり、登録業種が「建築」であること。なお、登載していない場合は、入札参加表明書提出までに、東大阪市行政管理部契約検査室契約課に入札参加資格審査申請を市契約課の定める指定期間内に行うこと。

イ 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。

ウ 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。

エ 入札にあたり、新しく経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書を提出すること。1 社で業務を担当する企業及び複数で業務を行う場合の統括する企業が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 1,300 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 1,300 点以上とする。

複数で業務を行う場合のその他の建設企業（2 社による特定建設工事共同企業体の構成企業となる企業）が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 1,000 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 1,000 点以上とする。

複数で業務を行う場合のその他の建設企業（3 社による特定建設工事共同企業体の構成企業となる企業）が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 880 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 880 点以上とする。

オ 入札公告日から起算して過去 10 年以内に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）。

- ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ② 8 階建て以上
- ③ 延べ面積 6,000 m<sup>2</sup>以上又は 100 戸以上

カ 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 か月以上の雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任かつ常駐で配置すること。

- ① 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ものであること。
- ② 上記オを満たす共同住宅の工事管理の実績を有していること。

- ③ 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ていること。

### 3-4-3 工事監理企業

工事監理企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記のア～エの要件を満たすこと。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記のア～エの要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は少なくともア～ウを満たすこと。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- イ 市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。なお、登載していない場合は、入札参加表明書提出までに、東大阪市行政管理部契約検査室契約課に入札参加資格審査申請を市契約課の定める指定期間内に行うこと。
- ウ 入札公告日から起算して過去 10 年以内に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
  - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ② 8 階建て以上
  - ③ 延べ面積 6,000 m<sup>2</sup>以上又は 100 戸以上
- エ 原則、上記ウの実績を有する一級建築士である工事監理者を本業務に専任かつ常駐で配置すること。なお、工事監理企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係（以下、「雇用関係」という。）を有する工事監理者を専任かつ常駐で配置できない場合においては、雇用関係を有しない工事監理者を専任かつ常駐で配置できるものとするが、その指導監督及び主要な部分の施工にかかる確認・検査（市監督職員が求める内容を含む）の監理については工事監理企業と雇用関係を有する工事監理者を重点配置するものとする。

### 3-4-4 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記のア～エの要件を満たすこと。なお、複数の入居者移転支援業務企業で業務を分担する場合は、統括する入居者移転支援業務企業を置くものとし、統括する入居者移転支援業務企業は下記のア～エの要件をすべて満たし、その他の入居者移転支援業務企業は少なくともア～イを満たすこと。

- ア プライバシーマーク付与認定又は ISO 27001（ISMS）認証取得をしている企業が対応すること。
- イ 上記の資格を取得していない場合は、個人情報保護処置（企業内での個人情報保護規定が策定されている等）がなされていること。
- ウ 個人情報を取り扱う企業名等を市に届け出ること。

- エ 入札公告日から起算して過去 10 年以内に移転戸数 100 戸以上の共同住宅に係る引越業務を実施した実績を有すること。

※引越業務とは、単に、家財の移転等の引越作業を実施した実績ではなく、要求水準書《入居者移転支援業務編》に示す事前の説明会の実施、内覧会の開催、入居者との各種段取り・抽選・引越の日程調整、引越業者の斡旋等の業務を示すものである。また業務実績は、公営住宅の入居者移転支援業務の実績が望ましいが、分譲共同住宅の販売等に伴う入居者の移転に伴う業務の実績も含むものとし、移転戸数 100 戸については、一時期に集中した複数物件の合計による実績でも可とする。

### 3-5 入札参加資格確認審査基準日以降の取扱

入札参加資格確認審査基準日は、入札参加表明書の提出期限日とする。

入札参加資格確認審査基準日から特定事業契約の締結日までの間に、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、下記のとおりとする。

- ア グループの構成企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募グループは原則として失格とする。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、市は一切責任を負わないものとする。ただし、応募グループの申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び入札参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申し出を行い、市が認めた場合は、入札参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

### 3-6 その他の要件

落札者となった応募グループが、S P C を設立する場合は、下記のア～エの要件をすべて満たすこと。

- ア 落札者は、本事業を実施するための S P C を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに東大阪市内に設立すること。
- イ 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。
- ウ 構成企業は、S P C に出資を行うこと。また、構成企業の議決権保有比率が全体の 50% を超えること。
- エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで S P C 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、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない。

## 4 入札手続き

### 4-1 入札説明書の交付

入札説明書等は、4-2 に示すホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わないものとする。

### 4-2 入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会

本事業に係る理解向上等のため、入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会を、下記の日時、場所で開催する。

開催日時	令和3年5月18日（火）午後2時から（受付開始：午後1時30分から） ※入札説明書等に関する説明会の後、建替事業用地現地見学会を開催
開催場所	上小阪東住宅 集会所 住所：東大阪市新上小阪20番23
参加申込方法	電子メールによる申込み 本事業に参加を希望し、入札説明会等に関する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、「入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会参加申込書（様式1）」を入手し、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、入札説明等に関する説明会の後、開催する建替事業用地現地見学会に合わせて出席を希望する場合は、同様式に参加希望を記入すること。 メールタイトルは「入札説明書等説明会及び見学会参加申込（企業名）」と明記すること。 電子メールの送信後、下記の申し込み先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで）。 （注1）車の利用は可とするが、市より指示のあった駐車場所に駐車すること。 （注2）1社2名までとすること。
申し込み先及び問い合わせ先	東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課 TEL：06-4309-3232 E-mail：kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp
申込期限	令和3年5月17日（月）午後5時まで
資料配布	説明会に係る資料については、市のホームページからダウンロードし、持参すること。 <a href="http://www.city.higashiosaka.lg.jp/">http://www.city.higashiosaka.lg.jp/</a> なお、要求水準書《市営住宅整備業務編》の別添資料2事業用地現況図及び測量図・求積図のCADデータの貸与を受けたい応募者は、「入札説明書等に関する説明会及び建替事業用地現地見学会参加申込書（様式1）」において意思表示を行うこと。

#### 4-3 入札説明書等に関する質問受付及び回答

入札説明書等に記載の内容に関する質問受付を下記のとおり行う。また、提出された質問について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

質問受付期間	令和3年5月19日(水)～令和3年5月25日(火)午後5時まで
提出方法	電子メールによる提出 本事業への参加を希望し質問の提出を希望する企業は、質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問書(様式2)」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。 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。また、窓口・電話での受付は行わない。 電子メールの送信後、電話にて下記の申込先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで)。
提出先及び問い合わせ先	東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課 T E L : 06-4309-3232 E-mail : kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp
回答及び公表	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、 <u>令和3年6月16日(水)</u> を目途に市のホームページで公表し、個別に回答を行わない。なお、質問者の事業者名は公表しない。

#### 4-4 入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類の受付

応募グループには、下記の要領により入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類の提出を求める。入札参加資格確認審査申請書類の提出は、応募グループの代表企業が行うものとし、入札参加資格確認審査の結果は、応募グループの代表企業に通知を行う。なお、期限までに入札参加資格確認審査申請書類の提出をしないグループ又は参加資格がないと認められたグループは、入札に参加することができない。

##### 4-4-1 受付期間

令和3年7月19日(月)～令和3年7月30日(金)午後5時まで

##### 4-4-2 受付場所

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課 (市役所15階)

##### 4-4-3 提出部数及び提出方法

提出する部数は正本1部、副本3部とし、持参又は郵送により提出すること。受付時に受付番号を発行する。

##### ■持参により提出する場合

入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類にインデックスを付け、ファイルに閉じ、箱に梱包した上で提出すること。また、代表企業の名称及び内容物名称(東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業入札資格確認審査申請書類一式)がわかるようラベル等を貼付すること。

#### ■郵送により提出する場合

上記「■持参により提出する場合」と同様に箱に梱包シラベル等を添付した上で、4-4-1に示す期間に必着するように、配達追跡ができる形式で送付すること。また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

#### ■提出先及び到着確認先

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

TEL：06-4309-3232

E-mail：kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp

#### 4-5 入札参加資格確認審査基準日

令和3年7月30日（金）とする。

#### 4-6 入札参加資格確認審査結果の通知及び公表

入札参加資格確認審査の結果については、入札参加資格確認審査申請を行った応募グループの代表企業に対して書面により令和3年8月27日（金）（予定）までに審査結果を通知する。

#### 4-7 入札参加資格がないと認めた理由の説明の受付

入札参加資格がないとされた応募グループは、市に対して入札参加資格がないと認めた理由について、下記の要領で書面により説明を求める事ができる。

受付期間：令和3年8月30日（月）から令和3年9月2日（木）午後5時まで

提出先：東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

提出方法：説明要求の書面（様式自由）を持参により提出すること。

回答：市は、説明を求めた者に対して、令和3年9月13日（月）（予定）までに書面により回答を行う。

#### 4-8 入札書及び入札書類（提案書含む）の受付

入札参加資格確認審査通過者は、下記の要領により入札書等を除く本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書類を提出することができる。提出は、応募グループの代表企業が行うこと。また、入札書等については、開札時に持参すること。

##### 4-8-1 受付期間

令和3年9月22日（水）～令和3年9月27日（月）午後5時まで

※最終日となる令和3年9月27日（月）は、開札を行うため午前12時までとする。

##### 4-8-2 受付場所

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

##### 4-8-3 提出部数及び提出方法

提案書類は正本1部、副本14部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）CD-ROM2枚を持参により提出すること。

#### ■持参する場合

提案書類を、インデックスを付けた上でファイルに閉じ、箱に入れ、代表企業の名称及び「東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業提案書類 在中」と朱書し、提出すること。

## ■提出先

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

TEL : 06-4309-3232

E-mail : kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp

### 4-9 開札

市は、令和3年9月27日（月）の提出締め切り後、以下の日時に応募グループの代表企業またはその代理人の立会のうえ、開札を行う。入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。この開札は、入札価格の確認の場であり、各応募グループの入札価格の公表は行わない。

#### 4-9-1 日時

令和3年9月27日（月）午後2時から（受付開始：午後1時30分から）

#### 4-9-2 開札場所

東大阪市役所別館 第一入札室

#### 4-9-3 持参書類

入札書（様式2-1）

入札価格内訳書（様式2-2）

入札に関する委任状（様式2-3） ※代理人による入札の場合

なお、入札書等の作成方法については様式集に従うこと。

### 4-10 提案内容に関するヒアリングの実施

応募グループに対して令和3年11月下旬頃（予定）に提案内容に関するヒアリングを実施する。ヒアリングは、選定委員会において応募グループが提案内容に関するプレゼンテーションを行い、選定委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募グループの代表企業に対して後日連絡を行う。

なお、ヒアリング開始時刻に遅刻及び欠席した応募グループは失格とみなす。

## 5 入札にあたっての留意事項

### 5-1 費用負担

入札に伴う費用については、すべて入札参加者の負担とする。

### 5-2 入札説明書等の承諾

応募グループは、入札説明書等の記載内容を承諾の上、入札すること。

### 5-3 入札の棄権

入札参加資格確認通知書を送付された応募グループが、入札書及び入札書類の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものと見なす。

#### 5-4 入札の辞退

入札参加資格確認通知書を送付された応募グループが入札を辞退する場合は、入札辞退届（様式任意）を下記に持参すること。

##### ■提出期限

令和3年9月24日（金）午後5時まで

##### ■提出場所

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

#### 5-5 入札の中止及び延期

入札が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行の延期又は中止することがある。

#### 5-6 予定価格

住宅等整備費及び入居者移転支援費の予定価格 金 4,045,400,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

※上記金額に対する市の算定根拠は公表しない。

#### 5-7 入札保証金

入札保証金は免除する。

#### 5-8 入札の無効

下記のいずれかに該当する応募は、無効とする。

- ア 入札参加資格がない者が行った入札
- イ 委任状を提出しない代理人のした入札
- ウ 代表企業以外の者が行った入札
- エ 記名及び押印を欠く入札
- オ 参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った入札
- カ 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札
- キ 入札参加者及びその代理人が行った2以上の入札
- ク その他入札に関する条件等に違反した入札

#### 5-9 提出書類の取扱い

##### 5-9-1 著作権

提出された資料の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、市は、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者から提出された資料については、本事業の公表以外には入札参加者に無断で使用しないものとする。

なお、提出された資料は返却しない。

##### 5-9-2 特許権等

入札参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、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等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

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、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、市が負担する。

#### 5-9-3 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、入札に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

#### 5-9-4 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

#### 5-9-5 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

#### 5-9-6 使用言語、単位及び時刻

入札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こと。

## 6 落札者の選定

### 6-1 落札者の選定方法

落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行う。選定は、下記に示す学識経験者等で構成する選定部会において、落札者決定基準に基づき行う。市は、選定部会の答申を踏まえ、落札者を決定する。

<旧上小阪東住宅建替事業者選定部会委員>

委員氏名	所属する団体名及び役職名
森本 信明	近畿大学 名誉教授
山口 健太郎	近畿大学 建築学部教授
清水 陽子	関西学院大学 建築学部教授
山本 寛	ウィル合同法律事務所 弁護士
松本 恭一	東大阪市企画財政部長
西田 博行	東大阪市建築部長

なお、応募グループの構成企業が、落札者決定前までに、選定部会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

### 6-2 選定の内容

選定部会において、落札者決定基準に基づき、入札価格及び提案内容を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定部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、入札公告時までに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、応募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。

### 6-3 審査及び選定手順に関する事項

#### 6-3-1 第一次審査（資格審査及び実績審査）

応募グループの備えるべき参加資格要件の具備の有無について客観的に評価する。

#### 6-3-2 第二次審査（入札価格の確認、基本的事項の確認、提案書審査）

- ア 入札価格の確認（予定価格の範囲内であるかを確認）
- イ 提出書類の確認（必要な事項が記載された提案書類が提出されているかを確認）
- ウ 基本的事項の確認（落札者決定基準に記載された基本的事項を満たしているかを確認）
- エ 落札者決定基準に基づく、(仮称)新上小阪東住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に関する提案点の採点
- オ 落札者決定基準に基づき、(仮称)新上小阪東住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価により算定される価格点の採点

#### 6-3-3 落札者の決定

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。

### 6-4 審査結果及び評価の公表方法

市は、選定の結果について落札者の決定後に「入札参加者」「契約の相手方」「審査講評」等を市のホームページにおいて公表する。

#### 6-4-1 落札者の公表

市が落札者を決定した場合は、すべ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、選定の結果はホームページにおいて公表する。

#### 6-4-2 落札の無効

入札参加資格確認審査申請書、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には、その落札は無効とする。

#### 6-4-3 審査講評の公表

市は、落札者の決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

## 7 提示条件

### 7-1 改定の考え方

物価変動等が一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある。調整方法の詳細については、特定事業契約書（案）において提示する。

### 7-2 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、事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供並びにその他の処分をしてはならない。

事業者が、本事業に関して市に対して有する債権は、市の書面による承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

### 7-3 事業契約の締結

#### 7-3-1 基本協定の締結

市と落札者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定を締結する。

#### 7-3-2 手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいて、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の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、協議が調わない場合は、特定事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うこと。

#### 7-3-3 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和4年1月に仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は市議会における特定事業契約の議決を経て本契約となる。市議会への議案上程は、令和4年第1回定例会（令和4年3月）を予定している。

### 7-4 特定事業契約の締結

市は、落札者又は落札者が設立するSPCと特定事業契約を締結する。

#### 7-5 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SPCを設立する場合は、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、特定事業契約の仮契約締結までに市内に設立すること。

#### 7-6 違約金の支払い

落札者は、市と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づく違約金を支払うこと。

#### 7-7 入札及び特定事業契約締結に伴う費用負担

応募グループの入札に係る費用及び特定事業契約締結に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### 7-8 契約保証金

契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、契約金額（住宅等整備費及び入居者移転支援費）の100分の10以上に相当する金額を契約保証金として市へ支払う。有効期間は、特定事業契約締結から入居者移転支援業務が終了するまでとする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは市が確実と認める金融機関等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

履行保証保険については、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を市に提出するものとする。ただし、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者が締結する場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に特定事業契約書（案）に定める違約金支払請求権を被担保債権とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出する。係る質権の設定の費用は事業者グループが負担すること。

## 7-9 保険

事業者は、特定事業契約書（案）に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

## 7-10 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等に関する事項

### 7-10-1 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。

### 7-10-2 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。

### 7-10-3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする

- ア 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
- イ 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
- ウ 事業者に対する出資等の支援は行わない

## 7-11 事業者の市内企業に対する契約に関する事項

事業者は、本事業の実施について、市内企業に応募グループが入札時に提案する金額以上を発注しなければならない。当該市内企業へ発注する金額は、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、1次下請けとなる市内企業との契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであることが必要であり、市は、応募グループに対して、落札後に提案した金額以上を市内企業へ発注すること等を誓約する誓約書の提出を入札時に求める。

なお、市は、落札者が、誓約した金額以上を市内企業へ発注しているかについてモニタリングを行い、誓約した事項が遵守されていないときは、違約金の支払いを求めることがある。

## **第4 リスク分担等に関する事項**

### **1 リスク分担の考え方**

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者が担当する業務については、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、市が責任を負うものとする。

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」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、特定事業契約書（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、原則として別紙1「リスク分担表」及び特定事業契約書（案）によるものとする。入札参加者との質疑応答及び入札参加者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由がある場合は、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合がある。

### **3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法**

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書（案）に基づき作成された特定事業契約書において定める。

### **4 モニタリングの実施**

市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市は、事業者のセルフモニタリング結果に基づき市のモニタリングを実施する。また、市は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

市によるモニタリングの方法及び内容は特定事業契約書（案）を参照すること。

## 第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

### 1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがある。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

#### 2-1 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特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定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若しくはその懸念が生じた場合には、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ものとする。事業者が当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 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、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書で規定する。

#### 2-2 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は、事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書で規定する。

#### 2-3 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

- ア 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には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- イ 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業契約書で規定する。

#### 2-4 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

特定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6 提出書類等

### 1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類

入札参加資格確認審査申請時に提出する書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は様式集「第1 第一次審査(資格審査及び実績審査)に関わる様式集」を参照すること。

書類	様式
提出書類一覧表	様式1-1
入札参加表明書	様式1-2
入札参加資格確認審査申請書	様式1-3
構成企業一覧表	様式1-4
委任状	様式1-5
設計企業に関する資格	様式1-6
建設企業に関する資格	様式1-7
工事实績調書	様式1-8
工事施工証明書	様式1-9
工事監理企業に関する資格	様式1-10
入居者移転支援業務企業に関する資格	様式1-11
参加資格要件に関する誓約書	様式1-12
東大阪市暴力団排除条例に伴う誓約書	様式1-13
その他の添付書類	様式1-14

### 2 提案書提出時の提出書類

提案書提出時に提出する書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は、様式集「第3 第二次審査(価格点及び提案点の審査)に関わる様式集」を参照すること。

書類	様式
<b>1. 入札書</b>	
・入札書	様式2-1
・入札価格内訳書	様式2-2
・入札に関する委任状	様式2-3
<b>2. 提案書</b>	
・提案提出書	様式3-1
・提出書類一覧表(チェックリスト)	様式3-2
・要求水準等の確認誓約書	様式3-3
・公営住宅等整備基準適合チェックリスト	様式3-4
・基本的事項確認表(チェックリスト)	様式3-5
・要求水準チェックリスト	様式3-6
・提案概要書	様式3-7
<b>(1) 事業全体の実施体制及び安定性等に関する提案</b>	
・事業全体の実施体制及び安定性等に関する提案書表紙	様式4-1

・事業の実施体制	様式4-2
・事業の安定性 その1	様式4-3
・事業の安定性 その2	様式4-4
・事業の安定性 その3	様式4-5
・工程計画	様式4-6
<b>(2) (仮称)新上小阪東住宅等の整備等に関する提案</b>	
・(仮称)新上小阪東住宅等の整備等に関する提案書表紙	様式5-1
・施設計画に関する全般の提案事項	様式5-2
・住棟・住戸計画に関する提案事項	様式5-3
・安全・防犯への配慮に関する提案事項	様式5-4
・意匠・景観、周辺への配慮に関する提案事項	様式5-5
・まちづくり・コミュニティの形成への配慮に関する提案事項	様式5-6
・ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案事項	様式5-7
・地球環境・環境共生への配慮に関する提案事項	様式5-8
<b>(3) 施工計画に関する提案</b>	
・施工計画に関する提案書表紙	様式6-1
・解体の工法の工夫に関する提案事項	様式6-2
・搬入出の安全性に関する提案事項	様式6-3
・建設の工法の工夫に関する提案事項	様式6-4
<b>(4) 長寿命化・維持管理に関する提案</b>	
・長寿命化・維持管理に関する提案書表紙	様式7-1
・ライフサイクルコスト計画に関する提案事項	様式7-2
・管理・更新の容易性に関する提案事項	様式7-3
・入居者への配慮に関する提案事項	様式7-4
<b>(5) 入居者移転支援に関する提案</b>	
・入居者移転支援に関する提案書表紙	様式8-1
・円滑な移転支援・居住者対応サービスに関する提案事項	様式8-2
・円滑に業務を進めるための人員・体制に関する提案事項	様式8-3
<b>(6) 近隣・周辺に対する影響への配慮に関する提案</b>	
・近隣・周辺に対する影響への配慮に関する提案書表紙	様式9-1
・騒音・悪臭についての提案事項	様式9-2
・周辺へのプライバシー対策に関する提案事項	様式9-3
<b>(7) 地元産業への貢献に関する提案</b>	
・地元産業への貢献に関する提案書表紙	様式10-1
・市内企業への発注に関する誓約書	様式10-2
・市内企業の活用についての提案	様式10-3

<b>3. (仮称)新上小阪東住宅等に関する図面集</b>	
・ (仮称)新上小阪東住宅等に関する図面集表紙	様式 11-1
・ 建築計画概要及び面積表	様式 11-2
・ 仕上げ表	様式 11-3
・ 全体配置図 (外構計画含む)	様式 11-4
・ 立面図 (敷地全体)	様式 11-5
・ 防災計画図	様式 11-6
・ 日影図	様式 11-7
・ 鳥瞰パース	様式 11-8
・ 基準階平面図	様式 11-9
・ タイプ別住戸詳細平面図	様式 11-10
・ 断面図 (住棟毎)	様式 11-11
・ 立面図 (住棟毎)	様式 11-12
・ 住戸タイプ配置図	様式 11-13
・ 集会施設計画図 (平面図、断面図等)	様式 11-14

## **第7 その他本事業の実施に関し必要な事項**

### **1 情報提供**

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページにて行う。

ホームページアドレス

<http://www.city.higashiosaka.lg.jp/>

### **2 本入札説明書に関する問い合わせ先**

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

TEL : 06-4309-3232

E-mail : [kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:kikakusuishin@city.higashiosaka.lg.jp)

別紙1「リスク分担表」

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
共通	入札説明書等リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更等	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	※1	※1	
		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及び中止	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利の変動を含む）		●	
	制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
		許認可遅延リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
	社会リスク	住民対応リスク	(仮称)新上小阪東住宅等の整備そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入居者移転に関するものを含む）	●	
			調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
		第三者賠償リスク	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	●	
			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		●
	環境問題リスク	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、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●	
		債務不履行リスク	市に起因するもの	●	
			事業者に起因するもの		●
	不可抗力リスク	事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●	
		市及び事業者のいずれの責にも帰すことができずかつ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施設の損害によるもの	※2	※2	
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※3	● ※3	
支払い遅延及び不能リスク	市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合	●			
終了手続きリスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの 事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●		

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
市営住宅整備業務	計画及び設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
			事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
		測量、調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
			事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●		
		上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		● ※4	
	建設リスク	用地リスク	計画地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※5	● ※5
			埋蔵文化財が発見された場合	● ※2	● ※2
			建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
		工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合	●	
			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及び手続きが完了しない場合		●
		工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
			事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
		要求水準未達リスク	施設完成後の検査で要求水準に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●
		工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●
		一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●
		システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
		補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
	契約不適合リスク	施設の契約不適合が発見された場合及び契約不適合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	入居者の要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●	
	業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
		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	●		
	費用増大リスク	事業者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		●	
入居者の事由による業務に要する費用の増大		●			
市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●			
補助金未確定リスク	事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●		
	補助金の交付に関するもの	●			

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでにかかった市及び事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業又はS P Cから業務を受託する者が、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には、市及び事業者（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発生する追加費用その他損害に係る市及び事業者の負担については、特定事業契約書（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には、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書（案）において提示する。
- ※4 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、事業者による調査に不備等があり、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。
- ※5 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、土地の土壤汚染、地中障害物等が新たに発見された場合には、市は、土地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及び誤りがあり、かつ、そのために土地の土壤汚染、地中障害物等が発見することができなかった場合には、上記の費用は、事業者が負担するものとする。
- ※6 施設の契約不適合が発見された場合の修補や損害賠償請求等の対応については、特定事業契約書（案）において提示する。