

東大阪市宮荒本住宅C棟  
建替事業

実施方針

令和5年10月10日

(令和5年11月14日変更)

東大阪市

－ 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	4
3	特定事業の選定方法等に関する事項	6
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1	民間事業者選定の方法	7
2	選定、契約の手順及びスケジュール	7
3	応募手続き等	8
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
5	応募に関する留意事項	15
6	落札者の選定	17
7	提示条件	19
第3	民間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	21
1	市と事業者の責任分担	21
2	業務の要求水準	21
3	事業者の責任の履行に関する事項	21
4	市による事業の実施状況の確認	21
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項	24
1	本事業の基本方針	24
2	施設の立地条件	24
3	施設の配置、規模等	24
4	環境への配慮	25
5	入居者移転支援における配慮	26
6	土地に関する事項	26
第5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	27
第6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28
1	事業の継続に関する基本的な考え方	28
2	事業の継続が困難となった場合の措置	28
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等に関する事項	29
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	29
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	29
3	その他の支援に関する事項	29
第8	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	東大阪市営荒本住宅C棟建替事業をいう。
市	東大阪市をいう。
建替事業用地	東大阪市荒本2丁目753番1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。
荒本住宅C棟	東大阪市営荒本住宅C棟をいう。
附帯施設	建替事業用地に整備する駐車場、駐輪場、ごみ置場、機械室等の附帯する施設をいう。
荒本住宅C棟等	建替事業用地に整備する市営住宅と附帯施設をいう。
余剰地	荒本住宅9・10・11・19・20・25号棟の敷地をいう。
既存住棟等	建替事業用地及び余剰地に存する市営住宅及びその附帯施設をいう。
PFI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。
荒本住宅C棟等整備費	荒本住宅C棟等整備業務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。
選定委員会	東大阪市営住宅整備事業者選定に係る総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会をいう。
入札価格	本事業の実施に係る対価をいう。
提案内容	事業提案書の提案内容等をいう。
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	荒本住宅C棟等を設計する企業をいう。
建設企業	荒本住宅C棟等を建設する企業をいう。
工事監理企業	荒本住宅C棟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。

【様式】

- 様式1 建替事業用地見学会参加申込書
- 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

## 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

#### 1-1 事業名称

東大阪市営荒本住宅C棟建替事業（以下「本事業」という。）

#### 1-2 事業に供される公共施設等の種類

市営住宅及び附帯施設並びに関連する公共施設

#### 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

東大阪市（以下「市」という。）では、耐震性の低い市営住宅の建替え等を進めている。

荒本住宅については、平成25年度から順次建替事業を進めており、今回、新たにC棟の整備に着手することとした。

本事業は、民間事業者（以下「事業者」という。）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、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、事業者が建替事業用地において、荒本住宅C棟を整備する。

#### 1-5 事業の概要

本事業は、既存住棟等を解体及び撤去し、新たに荒本住宅C棟等及び関連する公共施設等の整備を行うとともに、荒本住宅C棟への現荒本住宅1、2、3、17、18、23、24号棟の入居者を優先し、114戸に満たない場合は14、15号棟、その他の募集住戸からの入居者の移転支援を行い、令和9年度に事業完了とする。

#### 1-6 事業方式の概要

本事業は、PFI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、既存住棟等を解体及び撤去し、荒本住宅C棟等及び関連する公共施設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BT（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、荒本住宅C棟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 荒本住宅C棟等整備業務

事業者は、荒本住宅C棟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

イ 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住棟等の解体及び撤去設計
- (イ) 既存住棟等の解体及び撤去工事
- (ウ) 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

ウ 荒本住宅C棟等及び関連する公共施設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、開発協議、申請等の手続）
- (イ) 荒本住宅C棟等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- (エ) 荒本住宅C棟等の建設工事
- (オ) 関連する公共施設の施工
- (カ) 荒本住宅C棟等の工事監理
- (キ) 関連する公共施設の施工に関する工事監理
- (ク) 設計住宅性能評価の取得
- (ケ) 建設住宅性能評価の取得
- (コ) 化学物質の室内濃度調査
- (サ) 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) 近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- (ウ) 事後対策（電波障害対策工事、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、分筆、登記事務等を含む）
- (オ) 2年点検の実施
- (カ) 既存住棟等解体撤去後の既存仮囲いの盛り替え
- (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（資料作成及び提供等）
- (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、荒本住宅C棟への現荒本住宅1、2、3、17、18、23、24号棟の入居者を優先し、114戸に満たない場合は14、15号棟、その他の募集住戸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完了確認

#### イ 移転日の調整等業務

#### ウ 鍵渡し時の入居前確認

#### エ 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

#### オ 会計実地検査の支援

#### カ 業務報告

#### キ 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、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書(案)において提示する。

#### 1-8-1 事業者の収入

市は、荒本住宅C棟等整備費を、令和6年度から令和9年度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、荒本住宅C棟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荒本住宅C棟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、竣工後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。

時期（予定）	内 容
令和6年9月下旬頃	特定事業契約の締結
令和6年10月～	事前調査 設計 各種申請等の行政手続き 建替事業用地内既存住棟等の解体及び撤去 余剰地内既存住棟等の解体及び撤去
令和7年10月～	荒本住宅C棟等の建設工事
令和9年5月下旬頃	荒本住宅C棟等の建設工事終了 荒本住宅C棟等の引渡し
令和9年11月下旬頃	入居者移転の終了

## 1-11 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（案）《市営住宅整備業務編》を参照すること。

## 2 実施方針等に関する事項

### 2-1 建替事業用地見学会の開催

本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、建替事業用地見学会を開催する。

なお、建替事業用地見学会の参加を入札参加の条件としない。

開 催 日 時	令和5年10月23日（月）から10月27日（金）のうち、市が参加希望者と日時調整した上で指定、通知する日時  （注1）公共交通機関を利用すること。 （注2）1社2名まで※とすること。 ※応募グループで参加する場合も、グループを構成する各社2名ずつまでとすること。
開 催 場 所	東大阪市荒本2丁目753番1（建替事業用地）
参加申込方法	建替事業用地見学会への参加希望者は下記の申込期限までに、「建替事業用地見学会参加申込書（様式1）」を使用して、電子メールでファイル添付にて提出すること。 電子メールの送信後、下記の問い合わせ先に必ず着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日 午前9時から午後5時まで）。 なお、建替事業用地見学会では、実施方針等に関する補足説明は行うが、質疑回答は行わない。
申し込み先及び 問い合わせ先	東大阪市 建築部 住宅改良室 TEL：06-4309-3233 E-mail：jyukai@city.higashiosaka.lg.jp
申 込 期 限	令和5年10月17日（火） 午後5時まで
資 料 配 布	見学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>

## 2-2 実施方針等に関する質問並びに意見受付及び回答

実施方針等に記載の内容に関する質問及び意見受付を以下のとおり行う。また、提出された質問及び意見について、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。

提出期限	令和5年11月15日(水)～11月20日(月) 午後5時まで
提出方法	<p>電子メールによる提出</p> <p>本事業の参加を希望し質問の提出を希望する企業は、質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書(様式2)」、「実施方針等に関する意見書(様式3)」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。</p> <p>なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見(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。</p> <p>電子メールの送信後、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 午前9時から午後5時まで)。</p>
提出先及び問い合わせ先	<p>東大阪市 建築部 住宅改良室</p> <p>TEL:06-4309-3233 E-mail:jyukai@city.higashiosaka.lg.jp</p>
回答及び公表	<p>実施方針に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、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5年11月24日(金)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。また、質問及び意見者の事業者名は公表しない。</p> <p>なお、市において意図を変えない範囲で質問及び意見の内容を編集し、回答を行う場合がある。</p> <p>また、公表資料等について補足説明が必要であると市が判断した際は、質問及び意見に関する回答書に当該内容を含め、事業者に周知する場合がある。</p> <p>質問並びに意見の提出がない場合、回答の公表は行わない。</p>

### **2-3 実施方針等の変更**

実施方針公表後における質問及び意見を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、実施方針等の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を市のホームページにて公表する。

## **3 特定事業の選定方法等に関する事項**

### **3-1 基本的な考え方**

市は、PFI法、「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」、「VFMに関するガイドライン」、「東大阪市PFI導入ガイドライン」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、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。

### **3-2 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、令和6年1月中旬頃に市のホームページにて速やかに公表する。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6年1月中旬頃	特定事業の選定及び公表
令和6年1月中旬頃	入札公告及び入札説明書等の公表
令和6年1月下旬～2月中旬頃	入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答
令和6年3月上旬頃～ 令和6年3月中旬頃	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6年4月上旬頃	入札参加資格確認審査結果通知（第一次審査）
令和6年5月上旬頃	入札書類（提案書含む）の受付及び開札
令和6年6月上旬頃～7月上旬頃	入札書類の審査・ヒアリング（第二次審査）
令和6年7月中旬頃	落札者の決定・公表
令和6年8月中旬頃	基本協定の締結
令和6年8月下旬頃	仮契約の締結
令和6年9月下旬頃	特定事業契約の締結

### 3 応募手続き等

#### 3-1 入札公告及び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及び交付する。

市は、入札公告時に提示する入札説明書において、本事業の予定価格を公表する。

入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書において提示する。

#### 3-2 入札参加表明書、入札参加資格確認審査申請の受付及び入札参加資格確認審査結果の通知

本事業の入札参加者に、入札参加表明書及び入札参加資格確認審査に必要な書類の提出を求める。入札参加資格確認審査の結果は、入札参加者に通知を行う。なお、入札参加表明書の提出方法、時期及び入札参加資格確認審査に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

#### 3-3 入札書、提案書の受付及び落札者選定の実施

入札参加資格確認審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

落札者の選定にあたって、入札参加者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。なお、提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等にて提示する。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

### 4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### 4-1 入札参加者等の構成等

##### 4-1-1 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、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（以下「応募グループ」という。）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、入札公告時に公

表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

#### 4-1-2 応募グループの構成要件

ア 構成企業のうち4-2-2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。

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。ただし、入居者移転支援業務企業については、ある応募グループの構成企業であっても、他の応募グループの構成企業となることのできるものとする。

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。ただし、ある応募グループの入居者移転支援業務企業と資本面若しくは人事面において関連がある者については、他の応募グループの構成企業となることのできるものとする。

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。

#### 4-2 入札参加者の参加資格要件

##### 4-2-1 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、支配人その他使用者若しくは入札代理人として使用する者

ウ 東大阪市の入札参加資格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) 被成年後見人若しくは被保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
  - (イ) 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
  - (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
- 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面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) 株式会社地域経済研究所
  - (イ) 株式会社地域計画建築研究所
  - (ウ) 弁護士法人御堂筋法律事務所
- シ 選定委員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。

#### 4-2-2 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 S P C を設立する場合にあっては、S P C からア～エの企業として業務を受託する者も同様とする。

##### ア 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）～（カ）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）～（カ）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行い、受付が完了していること。
- （ウ）入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した、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 8,000 ㎡以上又は 100 戸以上
- （エ）公営住宅の設計実績があること。
- （オ）都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。ただし、同法 29 条に定める許可を受けたものに限る。当該実績は、開発面積 0.5ha 以上の開発行為に係るものであり、かつ、入札公告日から起算して過去 10 年間に完成したものとする。
- （カ）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。

#### イ 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い、受付が完了していること。
- （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（昭和 24 年建設省令第 14 号）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社または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年間に完成（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8,000㎡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。

## 建設企業の参加資格要件

### ●単独企業

- 総合点及び総合評価点（P）
  - ・市内業者は総合評点（P）と発注者別評価点の総合点 1,300 点以上
  - ・準市内及び市外業者は総合評点（P） 1,300 点以上
- 過去 10 年以内の新築共同住宅の元請施工実績
  - ・RC造 または SRC造
  - ・8F 建以上
  - ・延面積 8,000 m<sup>2</sup>以上 または 100 戸以上

### ●共同企業体（2社または3社）

#### ◎代表企業

- 総合点及び総合評価点（P）
  - ・市内業者は総合評点（P）と発注者別評価点の総合点 1,300 点以上
  - ・準市内及び市外業者は総合評点（P） 1,300 点以上
- 過去 10 年以内の新築共同住宅の元請施工実績
  - ・RC造 または SRC造
  - ・8F 建以上
  - ・延面積 8,000 m<sup>2</sup>以上 または 100 戸以上

#### ◎構成企業

- 総合点及び総合評価点（P）
  - ・市内業者は総合評点（P）と発注者別評価点の総合点 880 点以上
  - ・準市内及び市外業者は総合評点（P） 880 点以上
- 過去 10 年以内の新築共同住宅の元請施工実績
  - ・求めない

## ウ 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行い、受付が完了していること。
- (ウ) 入札公告日から起算して過去10年間に完成した、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8,000㎡以上又は100戸以上
- (エ) 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にあり、あわせて建設企業といかなる雇用関係のない上記(ウ)の実績を有する一級建築士である者を本業務に専任かつ常駐で配置すること。

## エ 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ISO27001（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) 入札公告日から起算して過去10年間に移転戸数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。
- (エ) 個人情報を取り扱う企業名等を市に届け出ること。

※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（案）《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、一括で実施した戸数とする。

### 4-3 留意事項

#### 4-3-1 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 応募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、構成企業の変更及び追加の申し出の書面（任意様式）を、市へ速やかに郵送（簡易書留）により提出し、構成企業の変更及び追加の申し出を市が認めた場合は、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郵送（簡易書留）により提出すること。

#### 4-3-2 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。

## 5 応募に関する留意事項

### 5-1 入札保証金

入札保証金は免除する。

### 5-2 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。

### **5-3 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。

### **5-4 市からの提示資料の取扱い**

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

### **5-5 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。

### **5-6 提出書類の変更禁止**

提出書類の変更はできない。

### **5-7 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「東大阪市営住宅整備事業者選定に係る総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、落札者決定基準に基づき行う。市は、選定委員会の答申を踏まえ、落札者を決定する。

＜東大阪市営住宅整備事業者選定に係る総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会委員＞

委員氏名	所属する団体名及び役職名
山口 健太郎	近畿大学建築学部教授
井上 容子	放送大学奈良学習センター所長
生川 慶一郎	京都美術工芸大学建築学部建築学科教授
山本 寛	ウィル合同法律事務所
松本 恭一	東大阪市理事（企画財政部長事務取扱）
安井 健王	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、選定委員会の委員に対し、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

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、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、入札公告時まで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 審査事項及び落札者の決定に関する事項

#### 6-3-1 審査事項

選定委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」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 60 点、価格点 40 点の計 100 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、落札者決定基準において提示する。

I. 落札者決定基準に基づく、荒本住宅C棟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

1. 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項

① 事業の実施体制

- ② 事業の安定性
- ③ 工程計画
- 2. 荒本住宅C棟等の整備等に関する事項
  - 【計画全般に関する事項】
  - ① 施設計画に関する全般
  - ② 住棟・住戸計画
  - 【個別の配慮事項】
  - ③ 安全・防犯への配慮
  - ④ 意匠・景観・周辺環境への配慮
  - ⑤ まちづくり・コミュニティの形成への配慮
  - ⑥ ユニバーサルデザインへの配慮
  - ⑦ 地球環境・環境共生への配慮
  - ⑧ 周辺へのプライバシー対策への配慮
  - ⑨ 圧迫感の緩和への配慮
- 3. 施工計画に関する事項
  - ① 解体の工法の工夫
  - ② 搬入出の安全性
  - ③ 建設の工法の工夫
- 4. 維持管理に関する事項
  - ① ライフサイクルコスト計画
  - ② 管理・更新の容易性
  - ③ 入居者への配慮
- 5. 入居者移転支援に関する事項
  - ① 円滑な移転支援・居住者対応サービス
  - ② 円滑な人員・体制
- 6. 地元産業への貢献

II. 落札者決定基準に基づき、荒本住宅C棟等整備費及び入居者移転支援費に係る対価により算定される価格点の採点

### 6-3-2 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。詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

## 6-4 審査結果及び評価の公表方法

### 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可否について通知するとともに、選定の結果は市のホームページにおいて公表する。

### 6-4-2 落札の無効

#### ア 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。

#### イ 落札の取消し

市長は、選定された応募グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する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とする。

### 6-5 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

東大阪市建築部住宅改良室

## 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、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（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 事業契約の締結等

#### 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、協議が整わない場合は、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6年8月下旬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6年第3回定例会（令和6年9月）を予定している。

#### 7-3-4 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。

#### **7-3-5 入札及び特定事業契約に伴う費用負担**

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。

#### **7-4 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東大阪市内に設立すること。

## 第3 民間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 市と事業者の責任分担

#### 1-1 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こと。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。

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、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

#### 1-2 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」及び入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）による。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。

#### 1-3 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。

### 2 業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求水準については、要求水準書として入札説明書と併せて提示する。

### 3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、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従い、誠意をもって責任を履行すること。

なお、特定事業契約締結にあたっては、特定事業契約の履行を確保するために、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による特定事業契約の保証を行うことを想定している。

### 4 市による事業の実施状況の確認

#### 4-1 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。

#### 4-2 モニタリングの概要

事業者は、特定事業契約締結後、入札公告時に公表する入札説明書等の規定及び事業者の提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等の具体的な実施方法をまとめた以下の資料を作成し、市に提出すること。市は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。

ア 要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等を記載した要求水準等確認計画書

【提出時期】各業務の着手前

イ 要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況を反映した要求水準等適合チェックリスト

【提出時期】各業務の完了後 ただし工事施工は主要部位の施工完了後

ウ 各業務の実施段階に応じたコストの発生状況を確認するためのコスト管理計画書（計画書の構成や内容の詳細は事前に市と協議し作成すること）

【提出時期】各業務の着手前、実施中、完了後 ただし設計は実施中を除く

モニタリングは、上記ア～ウの資料を活用しながら、下記に示す内容を実施することを予定している。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施できるものとする。

##### 4-2-1 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を市に提出し、市は、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行う。

##### 4-2-2 事前調査時

市は、事前調査完了時に、事業者から提出された調査結果等について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

##### 4-2-3 設計時

市は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業者から提出された設計図書について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。

設計の状況について、事業者は、打ち合わせ時や市から要請を受けた際には随時報告・資料提出を行うこと。

##### 4-2-4 既存住棟等解体及び撤去時

市は、事業者の行う既存住棟等の解体撤去業務について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

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。

##### 4-2-5 工事施工時

市は、本施設が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時確認を行う。なお、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し、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こと。また、市はこれらに立ち会うことができる。

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に定められた主任技術者又は監理技術者を配置し、工事監理を行うこと。

また、工事の施工状況について市から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告、施工記録の提出を行うとともに、工事現場での施工状況について市の確認を受けること。

#### **4-2-6 工事完成及び施設引渡し時**

市は、本施設が要求水準書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。なお、事業者は、市の確認の際に施工記録を用意し、現場にて市の確認を受けること。

#### **4-2-7 入居者移転支援時**

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。

#### **4-2-8 随時**

事業者は、市内企業・準市内企業へ発注する業務の内容や契約額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、入札時の提案書に記載する発注予定額以上を市内企業・準市内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額の変更や市内企業・準市内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。

### **4-3 モニタリングの費用の負担**

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用は事業者の負担とする。

### **4-4 モニタリング結果への対応**

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、市からの指示に従わない場合は、市からの支払いの延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。なお、詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

### **4-5 事業期間中の事業者と市の関わり**

ア 本事業は、事業者の責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。

イ 原則として、市は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

ウ 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。

### **4-6 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、特定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等に関する事項

### 1 本事業の基本方針

本事業の実施にあたり、以下の点を市は重視していることから、十分に配慮したうえで業務を実施すること。なお、詳細な内容については、要求水準書（案）を参照すること。

- ア 安全・防犯への配慮
- イ 意匠・景観・周辺環境への配慮
- ウ まちづくり・コミュニティの形成への配慮
- エ ユニバーサルデザインへの配慮
- オ 地球環境・環境共生への配慮
- カ 周辺へのプライバシー対策への配慮
- キ 圧迫感の緩和への配慮
- ク 市営住宅の維持管理への配慮
- ケ 円滑な移転支援による入居者への配慮

### 2 施設の立地条件

施設の立地条件は、下記のとおりである。

建替事業用地 : 東大阪市荒本2丁目753番1

事業区域面積 : 4,604.80 m<sup>2</sup>※

用途地域 : 第一種住居地域

指定建ぺい率 : 60%

指定容積率 : 200%

高度地区 : なし

地区計画 : なし

防火・準防火地域 : 準防火地域

日影規制 : 5時間/3時間（5m超10m以内/10m超）

※現況は道路として利用されている敷地南側部分については、復旧整備後、測量して分筆し、市土木部道路管理室へ移管予定である。道路移管後、事業区域面積は、約88 m<sup>2</sup>減る予定である。（道路移管後の想定事業区域面積：約4,517 m<sup>2</sup>）

### 3 施設の配置、規模等

本施設の概要は、下記のとおりとする。なお、詳細については、入札説明書等の公表時に公表する要求水準書において提示する。

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（案）を参照すること。

#### 3-1 荒本住宅C棟

##### 3-1-1 住宅戸数等

住戸については114戸とし、間取りが可変できるなど、様々な世帯のライフスタイルに対応できる住戸計画とする。

### 3-1-2 階数、配置計画等

階数は地上 10 階建て以下とし、周辺への良好な日照環境の確保、圧迫感、プライバシー、電波障害、風害等の影響等、周辺に配慮にした配置計画に努めること。

### 3-1-3 居住環境

防犯性の向上に努めるとともに、日照、通風及び周辺住宅等へのプライバシーを確保すること。また、騒音や悪臭等、周辺の居住環境へ配慮すること。

また、居住環境の質を長期間に渡って維持することに努めるとともに、居住環境の負荷低減の工夫を施すこと。

なお、居住者のライフスタイルの変化や将来のニーズ、高齢化等に対応できるよう、住戸内設備等に工夫を施すこと。

## 3-2 附帯施設

附帯施設として、以下の施設を整備すること。

### ア 駐車場

住戸数の 50%以上の台数を確保すること。

### イ 駐輪場及び自動二輪車用駐車場

屋根つき（住棟内も可）とし、住戸数の 150%以上の駐輪場及び 20 台程度の自動二輪車用駐車場等を確保すること。

### ウ ごみ置場

粗大ごみ集積所、再利用対象物保管施設を併設すること。ごみ置場は屋根付きとし、壁や扉で囲うこと。住棟とは別棟とし、住棟や近隣への臭いや害虫対策等の配慮を行うこと。住棟からごみ置場までの動線は、入居者の利用の便に配慮し、通路は屋根付きとすること。

### エ 植栽等の外構

原則として敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施すとともに、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮すること。事業用地内通路は、安全性を確保するとともに、住棟と附帯施設及び関連する公共施設との間を連続的につなぐように配置すること。

## 3-3 関連する公共施設

### ア 道路

車両乗入れ工事、道路復旧工事等

## 4 環境への配慮

温暖化防止、LCCO<sub>2</sub>、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進及び廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮すること。

建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、（財）建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築（簡易版）」（以下「CASBEE」という。）による評価のランクB+を確保するものとし、ランクAを目指すこと。また、ヒートアイランド対策を行い、温暖化防止に配慮すること。

## **5 入居者移転支援における配慮**

### **5-1 円滑な業務実施**

事業期間内に入居者移転が完了するよう、移転者への対応及び移転手続きに係る事務手続き、市への連絡・報告等を円滑に行うこと。

### **5-2 高齢者への配慮**

入居者は高齢者が多いため、余裕を持ったスケジュールや分かりやすい説明など丁寧な対応を行うこと。

### **5-3 個人情報の保護**

入居者の個人情報を漏えいしないよう十分配慮し、個人情報の保護に万全を期すこと。

### **5-4 入居者の意向に沿った配慮**

業務実施にあたり、入居者の意向を適切に把握し、可能な限り意向に合わせた対応を行うこと。

## **6 土地に関する事項**

土地は、市所有の行政財産とし、事業期間中において事業者は、無償で使用できるものとする。

## **第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項**

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、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、特定事業契約書に規定する具体的な措置に従う。また、特定事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 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

- ア 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等に関する事項**

### **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。

### **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。

## **第8 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 本実施方針に関する問い合わせ先**

東大阪市建築部住宅改良室

TEL 06-4309-3233

E-mail [jyukai@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:jyukai@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	荒本住宅C棟等の設置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	市の債務不履行による中断中止	●	
		事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの 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		● ●
	不可抗力リスク	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
			埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが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	●		
		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		●	
	費用増大リスク	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	●		
事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大			●		
補助金未確定リスク	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SPC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、土地の土壌汚染、地中障害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壌汚染、地中障害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。