

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 1 1 年法律第 1 1 7 号。以下「P F I 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、東大阪市営荒本住宅 C 棟建替事業を実施する民間事業者の選定について、次のとおり一般競争入札を行うので、地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 6 第 1 項の規定により公告する。

令和 6 年 1 月 1 0 日

東大阪市長 野 田 義 和

## 1 入札に付する事項

- (1) 事業名称 東大阪市営荒本住宅 C 棟建替事業
- (2) 事業場所 東大阪市荒本二丁目 7 5 3 番 1
- (3) 事業内容 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、1 7、1 8、2 3、2 4 号棟の入居者を優先し、1 1 4 戸に満たない場合は 1 4、1 5 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。
- (4) 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。

## 2 入札参加資格に関する事項

### (1) 入札参加者の構成等

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。

応募グループは、応募グループを構成する各企業（以下「構成企業」という。）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。

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 荒本住宅C棟等を設計する企業（以下「設計企業」という。）

イ 荒本住宅C棟等を建設する企業（以下「建設企業」という。）

ウ 荒本住宅C棟等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

エ 入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援業務企業」という。）

## （２）入札参加者の構成員等の資格要件

入札参加資格確認審査基準日（入札参加表明書の提出期限日）において以下の要件を満たすこと。

ア 構成企業のうち個別の参加資格要件を満たす者は、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、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（以下「協力企業」という。）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ができるものとする。

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ができるものとする。

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。

### (3) 設計企業に関する資格要件

設計企業が1社で業務を担当する場合は、下記のア～カの要件を全て満たすこと。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～カの要件を全て満たし、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年以内に完成した、次の要件を全て満たす共同住宅（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（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。ただし、同法第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。

#### （4）建設企業に関する資格要件

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、全ての建設企業は、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社又は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年以内に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件を全て満たす共同住宅（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、次の要件を全て満たす建設業法(昭和24年法律第100号)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監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。

#### (5) 工事監理企業に関する資格要件

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～エの要件を全て満たし、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年以内に完成した、次の要件を全て満たす共同住宅(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専任かつ常駐で配置すること。

(6) 入居者移転支援業務企業に関する資格要件

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～エの要件を全て満たし、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。

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《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。

(7) 入札参加者の構成員等の制限

入札参加資格確認審査基準日において、次のいずれかに該当する者は、入札参加者の構成員及び協力企業になれないものとする。また、応募グループの構成企業及び協力企業にも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 東大阪市の指名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) 成年被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。

#### (8) 入札参加者の構成員等の変更

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。

### 3 入札の実施

#### (1) 入札説明書等の公表

入札説明書等は、東大阪市のウェブサイトにおいて公表する。

URL : <https://www.city.higashiosaka.lg.jp/>

#### (2) 建替事業用地見学会

下記のとおり、建替事業用地の状況等を確認するための建替事業用地見学会を開催する。

ア 日 時 令和6年1月22日(月)から1月26日(金)までのうち、市が参加希望者と日時調整した上で指定、通知する日時

イ 場 所 建替事業用地

東大阪市荒本二丁目753番1

(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。

ウ 参加申込 入札説明書において明示する。

#### (3) 入札参加資格審査

入札参加者は、入札参加資格審査に関する提出書類を市に郵送(配達証明)により提出し、入札参加資格審査を受けなければならない。市は2に掲げる要件(以下「入札参加資格」という。)について審査する。

ア 提出期間 令和6年3月4日(月)から令和6年3月8日(金)午後5時まで

イ 提出先 東大阪市建築部住宅改良室

ウ 提出書類 入札説明書において明示する。

#### (4) 入札参加資格審査結果の通知

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郵送(配達証明)にて書面により令和6年4月5日(金)(予定)までに審査結果を通知する。

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られた理由について、下記の要領で書面により説明を求める事ができる。

ア 受付期間 令和6年4月8日(月)から令和6年4月12日(金)午後5時ま

で

イ 提出先 東大阪市建築部住宅改良室

ウ 提出方法 入札説明書において明示する。

(5) 入札参加資格がないと認めた理由の回答

市は、説明を求めた者に対して、令和6年4月26日(金)(予定)までに郵送(配達証明)にて書面により回答を行う。

(6) 入札及び開札

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、入札価格内訳書、収支計画及び資金調達計画と、本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書及びその他関連資料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又はその代理人が持参により行うこと。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。

ア 受付期間 令和6年5月7日(火)から5月9日(木)までのうち、市が応募グループの代表企業と日時調整した上で指定、通知する日時

イ 提出先 東大阪市役所別館 第一入札室

ウ 提出方法 入札説明書において明示する。

エ 開札日時 令和6年5月10日(金)午後2時から(受付開始:午後1時30分から)

オ 開札場所 東大阪市役所別館 第一入札室

(7) 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

(8) 入札予定価格

本事業の入札予定価格は、入札説明書に明示する。

#### 4 落札者決定方法等

##### (1) 落札者決定方法

総合評価一般競争入札によるものとし、落札者決定基準に基づく。

##### (2) 選定委員会の設置

市は、学識経験者等で構成する選定委員会を設置し、審査を行う。

##### (3) 審査方法

###### ア 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。

###### イ 入札価格の確認

入札書の開札により、入札価格が予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

なお、開札した全ての入札価格が予定価格を超えている場合でも再入札は行わない。

###### ウ 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する。

###### エ 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する。

###### オ 提案審査

落札者決定基準に基づき、荒本住宅C棟整備業務及び入居者移転支援業務に関する提案点を採点する。

###### カ 価格審査

落札者決定基準に基づき、荒本住宅C棟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を採点する。

###### キ 落札者候補の選定

選定委員会は、提案点及び価格点を合計した総合評価点で、落札者候補を選定し市に答申する。

##### (4) 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。

(5) 議会の議決に付すべき契約の締結

市は、落札者と仮契約を締結する。本事業は、PFI法第12条に規定する、議会の議決に付さなければならない契約であるため、仮契約は、議会の議決がなされた日に本契約を締結したものとみなして、本契約としての効力が生じる。

5 その他

(1) 入札保証金 免除

(2) 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。

(3) その他

詳細は、入札説明書による。

(4) 問合せ先

東大阪市建築部住宅改良室

東大阪市荒本北一丁目1番1号

電話06-4309-3233