

二田・寿市営住宅集約建替事業
入札説明書

令和6年7月19日

泉 大 津 市

目次

第1 入札説明書の定義	1
第2 事業の概要	2
1 事業名称	2
2 事業に供される公共施設の種類	2
3 公共施設の管理者	2
4 事業の目的	2
5 事業の概要	2
6 事業者が実施する業務範囲	3
7 事業期間	5
8 事業実施スケジュール	6
9 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	6
第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 民間事業者の募集及び選定の方法	7
2 募集及び選定のスケジュール	7
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4 入札に関する手続等	13
5 落札者の選定	19
第4 入札に関する条件	21
1 立地に関する事項	21
2 土地に関する事項	21
3 業務内容に関する事項	21
4 事業者の収入及び本市の支払いに関する事項	22
5 入札参加に関する留意事項	23
第5 事業契約の締結等に関する事項	26
1 基本協定の締結	26
2 契約手続における交渉の有無	26
3 事業契約の締結	26
4 事業者の責任の履行に関する事項	26
5 違約金の支払い	26
6 落札の取り消し	26
第6 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	28
1 事業者の責任ある履行について	28
2 本市と事業者の責任分担	28
3 業務の要求水準	28
4 本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	28

5	事業期間中の事業者と本市の関わり	30
6	事業の終了	30
第7	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	31
1	協議方法に関する事項	31
2	紛争の際の裁判所に関する事項	31
第8	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	32
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	32
2	契約解除等の方法に関する事項	32
第9	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に関する事項	33
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	33
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	33
3	その他支援に関する事項	33
第10	その他事業の実施に関する事項	34
1	情報の公表	34
2	本事業の担当課	34

添付書類

- 別紙1 位置図
- 別紙2 事業用地区域図
- 別紙3 事業工程表

- 別冊1 要求水準書（市営住宅整備編）
- 別冊2 要求水準書（入居者移転支援編）
- 別冊3 落札者決定基準
- 別冊4 提案様式集
- 別冊5 基本協定書（案）
- 別冊6 事業契約書（案）

第1 入札説明書の定義

この「二田・寿市営住宅集約建替事業 入札説明書（以下「入札説明書」という。）」は、二田・寿市営住宅集約建替事業を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するにあたり、入札参加を希望する者を対象に交付するものである。

入札説明書に併せて交付する次の別冊資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

別冊1：要求水準書（市営住宅整備編）

別冊2：要求水準書（入居者移転支援編）

※上記別冊1・2を総称して「要求水準書」という。

別冊3：落札者決定基準

別冊4：提案様式集

別冊5：基本協定書（案）

別冊6：事業契約書（案）

なお、入札説明書等と「二田・寿市営住宅集約建替事業 実施方針（案）」（令和6年4月12日公表。以下「実施方針」という。）、実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答（令和6年5月31日公表）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答及び入札公告後に実施する入札説明書等に関する質問に対する回答による。

第2 事業の概要

1 事業名称

二田・寿市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設の種類

44戸の市営住宅（付帯施設等を含む。）

3 公共施設の管理者

泉大津市長 南出 賢一

4 事業の目的

二田市営住宅（以下「二田住宅」という。）は昭和43～44年度に、寿市営住宅（以下「寿住宅」という。）は昭和27年度にそれぞれ建設され、築後50年（寿住宅は70年）以上が経過し老朽化が著しく、耐震性やバリアフリー、居住環境についても大きな課題を抱えている。本市が平成30年度に策定した「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」においては、両市営住宅の集約建替の実施が位置付けられている。

本事業は、上記の経緯を踏まえ、二田住宅が立地する区域及び南東側隣接敷地（市有地）を建替用地として、二田住宅及び寿住宅の集約建替を行うものである。

本事業の実施にあたっては、新たな市営住宅の整備、既存施設の解体撤去及び入居者の移転支援を、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減等を実現するため、設計・施工一括発注方式により実施する。

本事業の実施により、子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯が安全で安心して住まうことができるよう、住宅性能水準の向上を図るものである。また、民間ノウハウを活用することで、「誰もがすこやかにいきいきと暮らせるまちづくり」や「持続可能なまちの創造」が求められている本市の課題に的確に対応した魅力的な施設整備（ハード面）とともに、入居者及び周辺住民と調和を図る支援や入居者の属性に配慮した入居者移転支援といったソフト面での質的向上が提案され、実施されることを期待するものである。

5 事業の概要

本市は、本事業において44戸の市営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和11年9月末とする。

本事業の実施に際して、本市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、二田住宅の立地する区域及びその南東側隣接敷地（市有地）を併せた区域（以下「事

業用地」という。)において、次に示す業務を行う。(事業用地については【別紙2 事業用地区域図】参照)。

- ア 事業用地において新たに 44 戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。なお、整備は分割せず実施することを基本とするが、2期に分けて整備することも可とする。
- イ 事業用地内に存する既存の市営住宅とその付帯施設及び南東側隣接敷地内の既存残置物(併せて「既存住宅等」という。)を解体撤去する(寿住宅の解体撤去は対象外)。
- ウ 入居者の建替住宅への移転に関する業務(以下「入居者移転支援業務」という。)を行う。

区 分		管理戸数	入居戸数 ^{※1}	既存住宅等の解体撤去	建替住宅等及び関連する公共施設等の整備	入居者移転支援		
						戸数	仮移転	本移転
二田住宅	1号棟	16戸	7戸	○	○	44戸	△ ^{※2}	○
	2号棟	20戸	8戸	○			—	○
寿住宅		37戸	14戸	—	—	—	—	○

注) ※1: 令和6年4月1日現在

※2: 下記参照

なお、入居者の移転に関して、提案により一部(二田住宅1号棟)の入居者の仮移転(二田住宅2号棟又は周辺民間賃貸住宅への仮移転)を行うことも可とする。

6 事業者が実施する業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(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、事業用地において市営住宅の整備に関する次に示す業務を行う。

ア 市営住宅整備業務

(ア) 事前調査に関する業務

- a 測量調査
- b 地質調査
- c アスベスト含有材等使用状況調査

(イ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の整備に関する設計(基本設計・実施設計)
- b 建替住宅等の建設工事
- c 建替住宅等の整備に関する工事監理

- 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又は保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定
- (ウ) 関連する公共施設等の整備に関する業務
 - a 関連する公共施設等の設計
 - b 関連する公共施設等の施工
 - c 関連する公共施設等の施工に関する工事監理
- (エ) 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
- (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
 - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
 - c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
 - d 完成確認及び引渡し
 - e 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
 - f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
 - g 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援業務
 - h 会計実地検査の支援業務
 - i 家賃等算定資料の作成支援
 - j 維持管理計画の作成
 - k その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ 入居者移転支援業務

- (ア) 仮移転支援業務（※）
 - a 整備計画及び移転計画の説明
 - b 二田住宅内の空住戸の補修
 - c 民賃仮住戸の確保等
 - d 仮移転等の説明
 - e 仮住戸等の希望の把握
 - f 仮住戸等決定抽選会の実施
 - g 仮移転等に係る手続の説明
 - h 仮移転等に係る手続の支援
 - i 仮住戸の鍵渡し
 - j 仮移転等の完了の確認等
- (イ) 民賃仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務（※）
 - a 賃貸借契約の締結の支援
 - b 本市と賃貸人間の協定の締結の支援
 - c 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成

- d 本市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行
- e 民賃仮移転者からの家賃等の受領及び本市への支払代行
- f 仮移転期間中の賃貸人と民賃仮移転者との協議等の支援
- g 民賃仮移転者の仮住戸からの退去の支援
- h 建替住宅の整備遅延等による賃貸借契約の契約期間の延長
- (ウ) 本移転支援業務
 - a 本移転の説明
 - b 新住戸等の希望の把握新住戸等決定抽選会の実施
 - c 本移転に係る手続の説明
 - d 本移転に係る手続の支援
 - e 入居説明・内覧会の開催
 - f 新住戸の鍵渡し
 - g 本移転の完了の確認等
- (エ) 退去等支援業務
 - a 退去等を希望する入居者の本市への報告
 - b 本市営住宅退去等の手続き支援
 - c 退去等の立ち合い、確認
- (オ) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務
 - a 建替住宅に係るコミュニティ形成支援業務
 - b 国交付金等申請手続の支援
 - c 会計実地検査の支援

注) ※：二田住宅1号棟の入居者（7戸）の仮移転を提案する場合は、仮移転対象入居者の意向により、二田住宅2号棟（風呂なし）の空き住戸や周辺民間賃貸住宅（ユニットバス付き等）への仮移転を行う必要がある。

7 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、令和11年9月30日までとする。

8 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮は可とする（詳細については、【別紙3 事業工程表】参照）。具体的な工程の提案にあたっては、建設業における働き方改革の推進を踏まえた検討を行った上で、入居者の負担や近隣の住環境、財政負担の軽減等への配慮から、可能な限り事業期間の短縮に努めること。

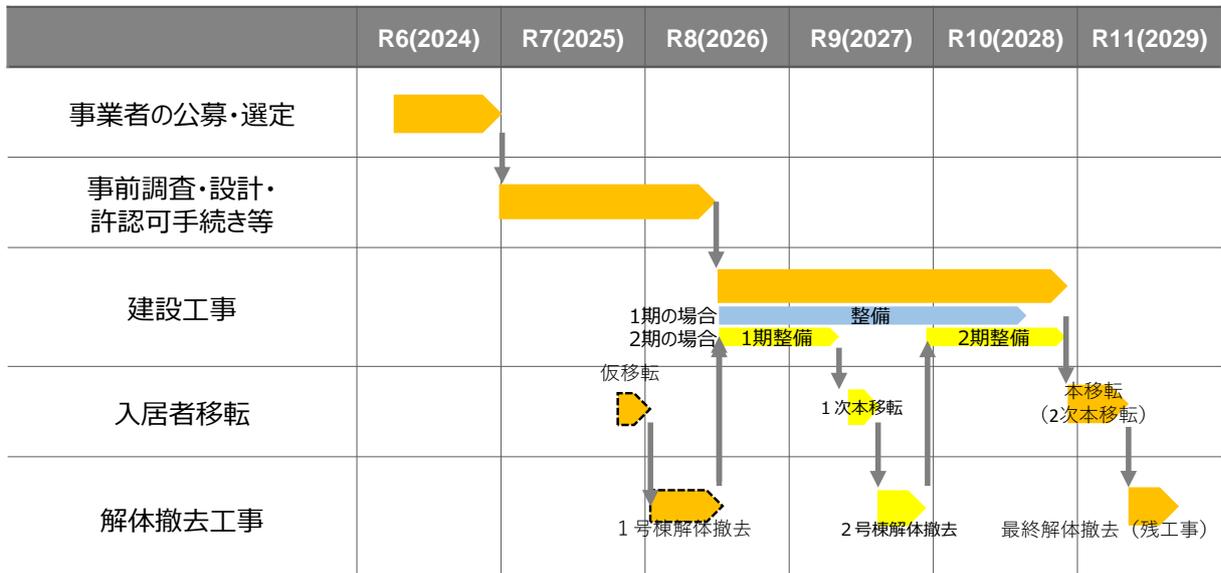
表 事業実施スケジュール※1

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和7年3月頃
設計、各種申請等の行政手続き 入居者（一部）の仮移転及び既存住宅等の解体撤去 ※2	令和7年4月頃～令和8年9月
建替住宅等の整備及び関連する公共施設等の整備	令和8年10月頃～令和11年2月
建替住宅等への本移転完了	令和11年5月
既存住宅等の解体撤去 解体撤去後の付帯施設及び関連する公共施設等の整備	令和11年6月頃～令和11年9月末

注) ※1：工期（1・2期）の選択によらない

※2：二田住宅1号棟の入居者（7戸）の仮移転を提案する場合

図 工程計画



9 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、要求水準書に示すとおりとする。

なお、遵守すべき法規制・適用基準等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等があるときは、法規制・適用基準等の内容が優先する（ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が法規制・適用基準等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先する）ものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、事業を実施すること。

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定の方法

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、本事業に係る対価及び提案内容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 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

表 民間事業者の募集・選定スケジュール

	日程	内容
令和6年	7月19日（金）	入札公告、入札説明書等の公表
	7月23日（火）～7月30日（火）	個別現地見学の申込受付
	7月31日（水）～8月5日（月）	個別現地見学の受入れ
	8月7日（水）	入札説明書等に関する質問の受付
	8月19日（月）～8月21日（水）	個別対話の申込受付
	8月29日（木）頃	入札説明書等に関する質問の回答
	9月5日（木）～9月6日（金） 9月9日（月）～9月11日（水）	個別対話の実施
	9月25日（水）頃	個別対話の結果公表
	9月30日（月）～10月2日（水）	入札参加表明書の受付
	10月16日（水）	入札参加資格審査結果通知【第一次審査】
	10月22日（火）～10月24日（木）	入札書類の受付（本入札）
	12月10日（火）頃	開札
	11月～12月10日（火）頃	入札書類の審査及びヒアリング等の実施【第二次審査】
	12月下旬	落札者決定及び公表
令和7年	令和7年1月頃	基本協定の締結
	2月頃	仮契約の締結
	3月頃	事業契約締結（泉大津市議会の議決）

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

ア 入札参加者の定義

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）の構成については、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加者は、本市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の構成企業（以下「構成企業」という。）により構成される参加グループ（以下「参加グループ」という。）とする。
- (イ) 入札参加者は、建替住宅等及び関連する公共施設等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等を建設し既存住宅等の解体撤去工事を実施する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事や既存住宅等の解体撤去工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）並びに入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。

イ 代表企業の選定

- (ア) 参加グループは、建設企業の中から代表企業（単体企業）を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにするものとする。
- (イ) 代表企業は、当該入札への応募手続や落札者となった場合の契約協議など本市との調整及び協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成企業の債務全てについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、事業契約書（案）において提示する。

ウ 構成企業の要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の(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。

エ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び参加グループの構成企業と資本関係又は人的関係のある者（※）は、他の参加グループの構成企業になることはできないものとする。

（※）資本関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。

以下同じ。)又は子会社の一方が更生会社(会社更生法(昭和27年法律第172号)第2条第7項に規定する更生会社をいう。以下同じ。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

(ア)親会社(会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。)と子会社の関係にある場合

(イ)親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(※)人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、(ア)については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

(ア)一方の会社の代表権を有する者(個人商店の場合は代表者。以下同じ。)が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合

(イ)一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループの全ての構成企業は、入札参加表明書の受付日において、次のいずれにも該当しない者とする。

(ア) 泉大津市入札参加有資格業者の指名停止等に関する要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。また、大阪府において、法令違反を理由として、参加停止措置を受けている者

(イ) 地方自治法施行令第167条の4第1項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) 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

(エ) 本事業に係る実施方針等の作成及びアドバイザー業務に関与した者並びにこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者(「第3.3(1)エ 複数応募の禁止」参照)

(オ) 「第3.5 落札者の選定」で規定する選定委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者(「第3.3(1)エ 複数応募の禁止」参照)

(カ) 税の滞納がある者

(キ) 次のいずれかに該当する者

a 法人でない者

b 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

(a) 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。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。

- (b) 民事再生法第 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。
 - (c) 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
 - (d) 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
- c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- (a) 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
 - (b) 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
 - (c) 禁固以上の刑（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
 - (d) 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
 - (e) 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
- d 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
- e その者の親会社等が b から d までのいずれかに該当する法人

イ 構成企業の個別参加資格要件

参加グループの各構成企業は、入札参加表明書の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていることとする。

(7) 設計企業

設計企業は、次の要件を全て満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業（以下「設計代表者」という。）を置くものとし、設計代表者は次の a から e の要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくとも a 及び b を満たしていること。（ただし統括する設計企業に求められる要件のうち、e については協力企業が要件を満たせば当該設計企業が要件を満たすものとみなす。）

- a 本市の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設

コンサルタント等」が含まれる者又は本市の建設工事入札参加資格有資格者であること。なお、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、本市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある（第4 5(13)参照）。

- b 建築士法第23条第1項又は第3項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c 3階建て以上の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積1,000㎡以上又は20戸以上の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。ただし、設計共同体としての実績は、代表構成員としての実績に限る。
- d 設計企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士の資格を有し、かつ参加資格要件工事の設計実績を有する設計管理技術者を配置できること。
- e 都市計画法第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。（作成した図書により、同法第29条又は同法第34条の2の許可を受けたものに限る。）なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。

(イ) 建設企業

建設企業は、単体又はJVとする。単体で応募する場合にはbからfの要件を全て満たすこと。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次のbからfの要件をすべて満たし、その他の構成員は、次のbおよびcの要件をすべて満たしていること。

- a JVの結成にあたっては、資格者名簿の「建築一式工事」に登録された同一業種（建築工事）の場合は共同施工方式（以下「甲型JV」という。）、異なる業種の場合は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを結成する場合は次の(a)から(c)の要件、乙型JVを結成する場合は次の(d)及び(e)の要件を、それぞれ全て満たしていること。
 - (a) JVの代表構成員は当該JVにおける出資比率が当該JVの構成員中最大である者であって、単体の企業であること。
 - (b) 建設企業の構成企業数及びJVの構成員数は、2者又は3者であること。
 - (c) 1構成員あたりの出資比率は、当該JVの構成員数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。
 - (d) JVの構成員の分担工事額については、参加グループの提案によるものとする。
 - (e) 代表構成員以外の構成員は、建設業法に従って監理技術者（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いう。以下同じ。）又は主任技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。監理技術者を配置する場合は、次のfに示す要件の監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置できること。

※甲型JV及び乙型JVの詳細については、国土交通省ホームページ参照

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

- b 単体の建設企業又はJVの構成員にあつては、本市の令和5・6年度の建設工事入札参加資格有資格者であること。

- c 建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該企業が実施する工事に対応した業種について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
 - d 「建築一式工事」について、入札公告時点において、直近の建設業法第 27 条の 23 に規定する経営事項審査の結果による総合評定値（P 点）が、1,000 点以上の者であること。
 - e 参加資格要件工事の施工実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工事实績については、以下のとおりとして取り扱うものとする。
 - (a) 2 者の場合、30%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - (b) 3 者の場合、20%以上の出資比率があれば、100%の実績
 - f 次の要件を全て満たす監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。
 - (a) 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者であること。
 - (b) 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、建設業法第 26 条第 5 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。
- (ウ) 工事監理企業
- 工事監理企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業（以下「工事監理代表者」という。）を置くものとし、工事監理代表者は以下に示す a～d の要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくとも a 及び b を満たしていること。
- a 本市の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は本市の建設工事入札参加資格有資格者であること。なお、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、入札参加表明書提出の前に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、「(ア)設計企業 a」に示す同様の申請手続きを行い、追加登録されたものであること。
 - b 建築士法第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
 - c 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。
 - d 工事監理企業と、入札参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を常駐かつ専任で配置できること。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。
- (エ) 移転支援企業
- 移転支援企業は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する移転支援企

業を置くものとし、複数の移転支援企業のうち1社以上が当該免許を有すること。また、移転支援企業が入居者移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合、当該協力企業についても当該免許を有すること。

ウ 入札参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業が、入札参加表明書の受付日以降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、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申出により、本市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。
- (イ) 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、本市は基本協定書（案）や仮契約を締結せず、又は基本協定や仮契約の解除を行うことがある。本市はこれによる一切の責を負わない。ただし、参加グループの申出により、本市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、本市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

4 入札に関する手続等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

本市は、次に示すとおり入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

- 日 時 令和6年7月19日（金）
- 公表方法 泉大津市ホームページ

<https://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosiseisakubu/kentikujuutaku/tantougyomu/jutakuseisaku/osirase/10462.html>

(2) 個別現地見学の受入れ

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、希望により、個別に事業用地及び既存施設等の施設内の一部の現地見学の機会を設ける。

個別現地見学の具体的な日程、方法等は次に示すとおりとする。

なお、現地では、現地に関する質問は受け付けないものとし、質問は、下記(4)の質問の機会に行うこと。

ア 見学場所

二田市営住宅 事業用地及び2号棟104、201、203号室

ただし、希望者の申し出により、その他箇所についても、見学を認める場合がある。

イ 見学日時

令和6年7月31日（水）から8月5日（月）の間

ウ 見学方法

入居者の生活等に迷惑・支障とならない範囲内で、目視によること。なお、メジャーなど既存施設等に影響を与えない機器の利用は可とする。

エ 個別現地見学が可能な者

次の事項を満たす民間事業者について、個別現地見学の受入れを可能とする。

(ア) 本事業の入札に参加しようとする民間事業者

(イ) 入札公告日において「第3-3-(2) 入札参加者の参加資格要件」を満たす民間事業者

オ 個別現地見学の受入申込方法

個別現地見学の申し込みを次の要領で受け付ける。これ以外による電話等での申し込みは受け付けない。

- 申 込 方 法 本市ホームページより、【別冊4 提案様式集】の「個別現地見学の参加申込書（様式1-1）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、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、メールタイトルは「個別現地見学の参加申込（企業名）」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
- 申 込 先 泉大津市 都市政策部 建築住宅課
電子メール：kenchikujuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp
電話：0725-33-1131（代表）
- 申 込 期 間 令和6年7月23日（火）から7月30日（火）まで
令和6年7月30日（火）午後5時必着のこと。
ただし、見学実施希望日の前々日までの申し込みに限る。

カ その他の条件

(ア) 参加人数は、1社あたり最大5名までとする。

(イ) 見学実施回数は、1社につき1回までとする。

(ウ) 見学時間は、1社あたり1時間半までとする。

(エ) 入居者等の生活や事業活動等の迷惑・支障のないように留意すること。

(オ) 見学の際には、名札又は腕章を着用すること（企業名は記載せず「個別現地見学参加事業者」と記載すること）。

(カ) 希望者ごとの見学時間は、希望を踏まえ本市から指定し、別途連絡する。

(3) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関して、入札への参加を検討する民間事業者からの質問を次のとおり受け付ける。これ以外による質問の提出は、無効とする。

- 提 出 方 法 本市ホームページより、【別冊4 提案様式集】の「入札説明書等に関する質問書（様式1-2）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。

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。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

- 提出先 泉大津市 都市政策部 建築住宅課
電子メール：kenchikujuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp
電話：0725-33-1131（代表）

- 提出期限 令和6年8月7日（水）午後5時必着のこと。

また、本市の判断により、質問の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。

(4) 入札説明書等に関する質問への回答

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、令和6年8月29日（木）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

(5) 個別対話の実施

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答の公表後、入札説明書等に関する質問への回答に係る理解向上、並びに入札書及び事業提案書の提出にあたっての相互理解の促進等のため、次に示すとおり個別対話を開催する。参加については参加企業1社につき最大4名までとする。

なお、個別対話でなされた対話内容のうち、個別対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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6年9月25日（水）を目途に本市ホームページで公表し、原則として、個別に回答を行わない。

なお、個別対話に参加した企業名は公表しない。

- 開催日時 令和6年9月5日（木）～6日（金）及び9月9日（月）～11日（水）を予定
※実際の日時は参加希望者に個別に連絡する。
- 開催場所 泉大津市役所（予定）
※本市の都合により庁外の場合もある。
実際の開催場所は参加希望者に個別に連絡する。
- 申込方法 本市ホームページより、【別冊4 提案様式集】の「個別対話参加申込書（様式1-3）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、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、メールタイトルは「個別対話参加希望（企業名）」と明記すること。
メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
- 申込先 泉大津市 都市政策部 建築住宅課
電子メール：kenchikujuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp
電話：0725-33-1131（代表）
- 申込期間 令和6年8月19日（月）から8月21日（水）まで

令和6年9月6日（金）午後5時必着のこと。

(6) 入札説明書等の変更

入札説明書等の公表後における民間事業者からの質問及び個別対話の結果等を踏まえ、必要に応じて、入札説明書等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には入札説明書等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

(7) 第一次審査提出書類の受付

入札参加者は、参加表明書を含む第一次審査提出書類を次のとおり本市に提出すること。

なお、第一次審査提出書類の作成については、【別冊4 提案様式集】によること。

- 提出方法 郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便のいずれか）により提出すること。
任意の封筒の表面に「二田・寿市営住宅集約建替事業 第一次審査提出書類在中」と朱書きすること。
- 提出先 〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号
泉大津市 都市政策部 建築住宅課
- 提出期間 令和6年9月30日（月）から10月2日（水）まで
令和6年10月2日（水）午後5時必着のこと。
入札参加者が提出期間内に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、本市は提出を認めない。

(8) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は令和6年10月16日（水）を目途に、参加グループの代表企業に通知する。
なお、第一次審査の結果は、公表しない。

(9) 第一次審査により入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明の受付

第一次審査により入札参加資格があると認められなかった者は、その理由について、次に示すとおりに説明を求めることができる。

- 提出方法 説明要求の書面（様式自由）を郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便のいずれか）により提出すること。
- 提出先 〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号
泉大津市 都市政策部 建築住宅課
- 提出期間 第一次審査結果の通知日から令和6年10月23日（水）まで
令和6年10月23日（水）午後5時必着のこと。
- 回答 令和6年10月30日（水）を目途に書面により回答する。

(10) 入札参加資格の取り消し

本市は、第一次審査により入札参加資格があると認めた者（以下「一次審査通過者」という。）が、第3-3(2)に定める入札参加資格を喪失したときは、(8)による通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

(11) 第二次審査提出書類の受付

一次審査通過者は、次に示すとおり入札書及び内訳書（以下「入札書等」という。）を除く事業計画の内容を記載した事業提案書、設計図書及びその他関連書類（以下「事業提案書等」という。）を本市に提出すること。

また、事業提案書等の審査においては、各参加グループに対するヒアリング等の実施を想定している（ヒアリング等の実施日時等については、事業提案書提出者に対し個別に案内する。）。

- 提出方法 本市のホームページより、【別冊4 提案様式集】に従って「4. 第二次審査に関する提出書類（入札書等及び事業提案書）」のうち、事業提案書（様式4-1、様式4-4～4-17）、「5. 第二次審査に関する提出書類（設計図書）」及びその他関連書類を作成し、郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便のいずれか）により提出すること。

ただし、入札書（様式4-2）及び入札内訳書（様式4-3）と別で郵送すること。

任意の封筒の表面に「二田・寿市営住宅集約建替事業 第一次審査提出書類在中」と朱書きすること。

なお、事業提案書等の作成については、【別冊4 提案様式集】によること。

- 提出先 〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号
泉大津市 都市政策部 建築住宅課
- 提出期間 令和6年10月22日（火）から10月24日（木）まで
令和6年10月24日（木）午後5時必着のこと。

(12) 入札

一次審査通過者は、事業提案書等に基づいた入札書等を次のとおり本市に提出すること。

- 入札方法 郵便入札により行う。
本市のホームページより、【別冊4 提案様式集】に従って「4. 第二次審査に関する提出書類（入札書等及び事業提案書等）」のうち、入札書（様式4-2）及び入札内訳書（様式4-3）を作成し、郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便のいずれか）により提出すること。

「泉大津市建設工事等における郵便入札参加者心得（郵便入札参加者心得）」を熟読の上、配達指定日に到達するよう郵送すること。

入札書記載金額の100分の10に相当する額（消費税及び地方消費税相当額）を加算した金額（1円未満の端数が生じた場合には切り捨てた金額）を契約金額とするため、消費税に係る課税業者であるか免税業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から消費税及び地方消費税相当額を差し引いた金額を入札書に記載すること。

任意の封筒の表面に「二田・寿市営住宅集約建替事業 第一次審査提出書類在中」と朱書きすること。

- 郵送方法 所定の事項を全て記入・押印し、入札書在中と記載した封筒に郵送書類を

同封の上、次の①及び②の両方を満たす方法で郵送すること。なお、郵送費用については入札参加者の負担とする。

①次のいずれかの方法で郵送するものであること。

ア 一般書留

イ 簡易書留

②次のいずれかの方法で配達日等の指定をするものであること。

ア 配達日指定郵便

イ 配達時間帯指定郵便（配達時間帯の区分が「午前8時から午後0時まで」であること）

③事業提案書等（様式4-1、様式4-4～4-17）及び「5. 第二次審査に関する提出書類（設計図書）」と別で郵送すること。

○ 配達指定日 令和6年10月24日（木）

配達指定日以外に到達した場合は、無効となることに留意すること。

入札方法及び郵送方法の要件を満たさない入札は無効とする。

○ 郵送先 〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号

泉大津市 都市政策部 建築住宅課

(13) 入札価格の確認（入札書の開札）

入札書の入札価格の確認（入札書の開札）は、第二次審査における技術評価点の算定後に行う。日時（令和6年12月10日（火）を想定）や場所等の詳細については、別途一次審査通過者に通知する。

また、入札価格の確認は、入札者又は代理人を立ち合わせて行うものとする。ただし、入札者又は代理人が立ち会わない場合は、この入札事務に関係のない職員を立ち合わせて行うものとする。

市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の対価に係る入札価格が同業務に係る予定価格を超えていないことを確認することとし、予定価格を超えている場合は、その入札者は失格とする。

なお、入札価格の確認の場で、入札価格の公表は行わない。

(14) ヒアリング等の実施

第二次審査においては、一次審査通過者によるプレゼンテーション及び選定委員会による一次審査通過者に対するヒアリングを非公開にて実施することを予定している。

日時や場所等の詳細については、別途一次審査通過者に通知する。

(15) 入札の辞退

入札に参加することができない事情がある場合には、入札書等を提出するまで（郵送する場合は入札書等が(12)の提出先に到達するまで）は、入札を辞退することができる。この場合、入札辞退届（【別冊4 提案様式集】の様式3-1）を提出しなければならない。なお、提出は、持参又は郵送（書留郵便）によること。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

落札者の選定は、地方自治法施行令第167条の10の2に基づく総合評価一般競争入札方式によるものとし、落札者の選定にあたり、「二田・寿市営住宅集約建替事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」における審議を経て、本市が落札者を決定する。

【二田・寿市営住宅集約建替事業事業者選定委員会委員】

氏名	所属
木下 光	関西大学 環境都市工学部 教授
寺地 洋之	大阪工業大学 工学部 教授
田中 晃代	近畿大学 総合社会学部 教授
室崎 千重	奈良女子大学 生活環境学部 准教授
原田 礼造	公認会計士
細見 孝雄	泉大津市 総務部 資産活用課長

※ 入札説明書等の公表後、落札者決定までの間、選定委員会の委員への本事業に関する問合せや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為を行った者は失格とする。

(2) 審査の内容

選定委員会において、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価及び事業提案書の提案内容等を総合的に評価・審査し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定委員会は非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、【別冊3 落札者決定基準】による。

なお、落札者を選定するまでの間に、参加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場合がある（第3 3 (2) ウ (ア) 参照）。

(3) 落札者の決定

入札参加者数に関わらず審査を行うものとする。定性的評価点の最低基準を設定した上で入札公告を行い、審査の結果により当該基準を満たさない落札者を選定しない場合がある。

選定委員会は本市に選定結果を答申し、本市は、選定委員会による落札者候補の答申を踏まえ、落札者を決定する。

詳細については、落札者決定基準による。

(4) 審査結果及び評価公表

本市が落札者を決定した場合は、全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、審査の結果は本市のホームページを通じて公表する。

(5) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

泉大津市財務規則第 105 条に定めるもののほか、一般競争入札参加資格確認申請書、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 落札の取り消し

本市は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消す場合がある（第 3 3 (2) ウ (イ) 参照）。

(6) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

泉大津市 都市政策部 建築住宅課

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、入札参加者はこれらの協力者に本事業に関する協力を得てはならない。

- ・三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
- ・株式会社東畑建築事務所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

第4 入札に関する条件

1 立地に関する事項

事業用地の立地条件の概要は、下表に示すとおりである。なお、詳細な内容については、要求水準書（市営住宅整備編）を参照すること。

区 分	概 要
所在	泉大津市二田町3丁目 59番6、64番1、64番2、66番
敷地面積	3,015.86㎡ ^{※1} (うち、既存住宅敷地：1,520.54㎡ ^{※1} 、 南東側隣接敷地：1,495.32㎡ ^{※1}) (うち、建替住宅用地：2,712㎡ ^{※2} 、 接道通路 ^{※3} ：303㎡ ^{※2})
用途地域	準工業地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	高度地区指定なし
防火・準防火地域等	準防火地域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	—
その他	—

注) ※1：事業用地求積図による実測面積

※2：事業用地求積図】でのCAD計測値

※3：建築基準法第43条但し書き（43条2項2号）による通路。

2 土地に関する事項

事業者は、市営住宅整備業務の着手から完了までの間は、建替住宅用地を無償で使用できるものとする。

ただし、事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。また、事業者による具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。特に、事業用地の接道通路は、隣接する民家が建築基準法第43条但し書き（43条2項2号）として使用していることに十分配慮すること。

3 業務内容に関する事項

本事業において実施する業務は、要求水準書に示すとおりとする。

4 事業者の収入及び本市の支払いに関する事項

(1) 事業者の収入

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を一体として実施するものとする。

本市は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する継続費に基づき、事業者が実施した業務に対し、本市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業に実施に必要な対価を事業者に対し支払うものとする（本市が事業者に支払う対価を以下「支払対価」という。）。

支払対価は、市営住宅整備業務に係る支払対価（以下「市営住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る支払対価（以下「入居者移転支援業務費」という。）から構成される。

- ア 本市は、前金払い（令和 6 年度は除く）のほか部分払として、市営住宅整備費を本事業の完了までの各年度の年度末、又は事前に定めた時期において、完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分に相当する費用の 10 分の 9 以内の額を事業者に支払う（前金払いをなしとすることは可）。なお、市営住宅整備業務の事前調査に関する業務及び設計業務に要する費用については、同業務が完了している場合に限り、完了した業務に応じて、本市が査定した金額（年度毎に本市が設定する債務負担行為の予算上限額の範囲内）を支払う。
- イ 本市は、市営住宅整備費のうち部分払（前払い分含む）をした費用を除いた部分を、建替住宅等（2 工区の場合は工区毎）の引渡し後に事業者に一括して支払う。
- ウ 本市は、入居者移転支援業務費（移転支援実費以外の入居者移転支援業務に係る経費）及び移転支援実費（仮移転を実施する場合の二田住宅の仮住戸の修繕費や民間賃貸住宅の家賃等）を各年度の年度末、又は事前に定めた時期において、実績に応じた額を支払う。
- エ 本市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、【別冊 6 事業契約書（案）】による。

(2) 事業者の負担

- ア 事業者は、市営住宅整備費を、(1)ア及びイの本市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- イ 事業者は、入居者移転支援業務費及び移転支援実費を、(1)ウ及び移転支援実費の本市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- ウ 実施方針及び要求水準書に定めのない提案は、本市が支払う対価の範囲で行うものとし、事業者等による寄付は認めないものとする。

(3) 改定の考え方

一定程度の物価変動があった場合、契約金額について協議することがある。

5 入札参加に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、提案書類の提出をもって、入札説明書等（入札説明書の他に、要求水準書、落札者決定基準、提案様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）、その他の本入札説明書とともに公表された資料（その後の変更及び回答書を含む。）を含む。）の記載内容を承諾したものとす。

(2) 入札保証金

泉大津市財務規則（昭和44年泉大津市規則第7号）に基づく入札保証金は免除する。

(3) 入札無効に関する事項

次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する入札は無効とする。

- (ア) 一次審査書類提出後、入札日までに不渡手形、不渡小切手又は電子記録債権の不渡りを出した構成員を抱える参加グループが行った入札
- (イ) 入札参加表明書に記載された参加グループの代表企業の代表者以外の者が行った入札
- (ロ) 入札参加資格のない者又は参加資格確認通知書を受理しなかった者の入札
- (エ) 入札参加者が談合した入札
- (オ) 入札金額を訂正した入札
- (カ) 泉大津市財務規則に定めるもののほか、入札参加資格審査申請書類、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

(4) 予定価格

本事業の予定価格は、次に示すとおりである。

なお、本市は、予定価格及び内訳上限価格の算定根拠を公表せず、最低制限価格については設定しないものとする。

予定価格	1,211,009,000円※
------	-----------------

注) ※：消費税及び地方消費税相当額を除く。

(5) 地域経済への配慮

協力企業等には、可能な限り泉大津市内に本店、支店又は主たる営業所を有する企業（以下「市内企業」という。）を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達するなど、地域経済の振興に配慮を行うこと。

(6) 入札の中止等

入札を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の執行を延期し、又は中止することがある。

(7) 入札に伴う費用負担

前項にかかわらず、入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

(8) 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、本市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、本市が工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、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、本市が費用を負担する。

(9) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提供する資料は、入札参加に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(10) 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。

(11) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(12) 使用言語及び単位、時刻

入札参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第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。

(13) 入札参加資格の認定に関する事項

本市では、一般競争入札に参加しようとする者は、一般競争入札に参加する者に必要な資格を有するか否かに関する申請を行い、その認定を受けることが必要になる。したがって、参加資格要件に構成企業に応じた本市の入札参加資格有資格者であることを掲げているが、本事業の入札への参加を希望される時点において、設計企業又は工事監理企業としての上記の入札参

加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、本市の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。

令和5・6年度泉大津市競争入札参加資格審査申請の定期登録については終了しているため、追加登録を行うこと。なお、申請に必要な手続きは、次に示すとおりとする。

ア 申請方法

入札参加表明書提出の前に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、下表の申請書類（証明書の発行日は、入札参加受付締切日から3か月以内）を提出し、資格審査を受けた上で本入札に参加することができるものとする（申請中も含むが、結果として資格者名簿に登録されなかった場合は、入札参加資格を喪失するものとする）。ただし、この追加登録は本事業に対してのみ有効とする、なお、工事監理企業の追加登録も同じ取り扱いとする。

	資格者名簿登録のための申請書類	備考
1	商業登記簿謄本（登記事項証明書）の写し	
2	国税の納税証明書（その3の3）の写し	
3	市税の納税証明書の写し	本店、支店、営業所等が本市に存する場合
4	財務諸表（直近1年間）の写し	建設企業は不要
5	印鑑証明書の写し	
6	使用印鑑届	任意様式
7	暴力団排除に関する誓約書	泉大津市の様式
8	委任状	支店等に本事業の権限を委任する場合

イ 申請先

泉大津市 都市政策部 建築住宅課（泉大津市役所2階）

電話：0725-33-1131

ウ 申請期限

令和6年7月19日（金）から10月2日（水）までの間に、必ず申請を行うこと。

※第一次審査書類提出時（第3 4(7)）に、本市の測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格有資格者であることが確認できない者は、第一次審査書類提出前に、入札参加資格申請を行うこと。なお、令和6年10月2日（水）までに本市の競争入札参加資格登録が完了していない場合に、審査を取りやめることがあるため、速やかに登録申請を行うこと。

(14) 事業者の権利義務に関する事項

本市の承諾がある場合を除き、事業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。

事業者が、本事業に関して本市に対して有する債権は、本市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないものとする。

第5 事業契約の締結等に関する事項

1 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、14日間を目途に、本市を相手方として、【別冊5 基本協定書(案)】に基づき、基本協定を締結しなければならない。

2 契約手続における交渉の有無

本市は、契約手続においては、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、事業契約書の条文の意味を明確化するために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、本市と落札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、基本協定書(案)に定める具体的な措置に従うものとする。

3 事業契約の締結

本市は、落札者と入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和7年2月頃に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和7年3月頃を予定している。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として100分の10以上を納付することとする。なお、泉大津市財務規則第116条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合(本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等)は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

5 違約金の支払い

落札者は、本市と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を支払うこととする。

6 落札の取り消し

(1) 落札の取消し

本市は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消す場合がある(第3-3(2)ウ(イ)参照)。ただし、代表企業以外の構成企業が、入札参加資格を欠くような事態が生じた場合で、やむを得ない事情による場合は、本市と協議を行うこととする。

(2) 落札決定を取り消した場合の措置

落札者が事業契約を締結しない場合又は上記(1)により落札決定を取り消した場合は、総合評価一般競争入札の総合評価点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約の手続を行うことがある。

第6 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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

2 本市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、本市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高い業務の提供を目指すものであり、本事業の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として事業者が負うものとする。ただし、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

本市と事業者の責任分担は、【別冊6 事業契約書（案）】によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行うこと。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書（別紙を含む）に示すとおりとする。

4 本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

本市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。本市による本事業の実施状況の確認は、次に示す(1)から(3)までのとおりである。

(1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、入札説明書等の規定に基づき、事業契約締結後、本市と事業者で協議し、本市が決定する。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

(ア) 業務着手時に、業務全体に関する事業計画を策定し、本市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

イ 設計時

(イ) 設計着手前に設計に関する工程表を本市に提出し、本市が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受けること。

- (イ) 設計の打合せ時に必要な資料等を本市に提示し、業務水準が反映されていることの確認を受けること。
- (ロ) 基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を本市に提出し、併せて「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」を提出し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (エ) 設計の状況について、事業者は、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

ウ 工事施工時

- (ア) 建替住宅等の建設工事着手前に、全体施工計画書、実施工程表及び工種別施工計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 建設工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本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する。
- (ロ) 施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知すること。また、本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (エ) 建替住宅等の建設工事期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- (オ) 監理業務着手前に、工事監理に関する基本的事項（要求水準書（市営住宅整備編）（案）「第4 5（2）」参照）について具体的に記載した工事監理に関する基本的な方針を提出し、業務水準が反映されていること等の確認を受けること。
- (カ) 監理業務着手前に、設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を受けること。
- (キ) 工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。また、設計時に本市の確認を受けた「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (ク) 工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

エ 解体撤去時

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 解体撤去工事完了時に本市に報告し、完了状況の確認を受けること。

オ 工事完成・施設引渡し時

- (ア) 完了に伴う検査等を行う場合は、事前に本市に通知すること。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (イ) 建設工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市の了解を得た内容に従って用意すること。

カ 入居者の移転時

(7) 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、本市の求めに応じて随時本市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

キ 随時

(7) 市内企業へ発注する業務の内容や市内企業契約額等がわかる資料を作成し本市に提出し、提案内容を満たしていることの確認を受けること。

(2) モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングに係る費用のうち、本市に生じる費用は本市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供する業務があらかじめ定められた条件、又は業務水準を下回ることが明らかになった場合、本市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。

5 事業期間中の事業者と本市の関わり

本事業は事業者の責任において遂行される。また、本市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として本市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各構成企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

6 事業の終了

事業期間が終了する以前に、本事業の継続が困難となり、本事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第7 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、本市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札説明書に添付する事業契約書(案)に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関する事項

事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所岸和田支部を第一審の専属所轄裁判所とする。

第8 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

(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 事業者の提供する業務が要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められる業務水準を下回る場合、その他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又はその懸念が生じた場合、本市は、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。

イ 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。

ウ 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。

エ 上記の規定により本市が事業契約を解除した場合、事業者は本市に生じる損害を賠償するものとする。

(2) 本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 本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、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

イ 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、本市は事業者が生じる損害を賠償するものとする。

(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

不可抗力その他、本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、本市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

(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

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9 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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

本市は、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。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市は、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。

本市は、本事業に対して交付金・補助金等の活用を想定しており、交付要綱に基づく額を事業者に支払う代金の一部に充当する予定としている。

3 その他支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関し、本市は、必要に応じて協力を行う。
- (2) 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、本市と事業者で協議を行う。
- (3) 事業者へ出資等を行わない。

第 10 その他事業の実施に関する事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、基本的に、以下のホームページにおいて行うものとする。

泉大津市ホームページ

<https://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosiseisakubu/kentikujuutaku/tantougyoumu/jutakueisaku/osirase/10462.html>

2 本事業の担当課

入札、契約に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号

泉大津市 都市政策部 建築住宅課

電話：0725-33-1131（代表）

電子メール：kenchikujuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp