

(仮称)岸部中住宅統合建替事業に係る一般競争入札を下記のとおり実施しますので、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の6の規定に基づき公告します。

平成29年8月1日

吹田市長 後藤 圭二

## 1 一般競争入札に付する事項

### (1) 事業の名称

(仮称)岸部中住宅統合建替事業(以下「本事業」という。)

### (2) 事業に供される公共施設等の種類

96戸の市営住宅及び付帯施設(集会所、電気室、ポンプ室、ごみ置き場及び外構施設(自動車用駐車施設、自転車用駐車施設を含む。))等(以下「本施設」という。)

### (3) 本施設の立地条件

#### 1) 事業用地の位置

大阪府吹田市岸部中1丁目10番(市営岸部中(南)住宅内)

#### 2) 事業用地の面積

事業用地 約4,808㎡

### (4) 事業目的

本事業は、「第2次吹田市営住宅ストック総合活用計画(平成20年3月)」及びこれに基づき策定された「吹田市公営住宅等長寿命化計画(平成23年2月)」において、「建替等」に位置づけられている。吹田市営岸部中住宅(岸部中(北)住宅3棟78戸と岸部中(南)住宅3棟48戸)と岸部北住宅1棟30戸のうち8戸(以下「岸部北住宅」という。)をあわせて、敷地の有効活用を図り効率的な維持管理を行うため、一つの敷地に統合して建替を行うことを目的とする。

本事業の実施にあたっては、吹田市(以下「市」という。)の財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術能力の活用を図るため、「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」(平成11年7月30日法律第117号、以下「PFI法」という。)に基づく事業(以下「PFI事業」という。)として実施する。

### (5) 事業手法

本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は、市が所有する土地に、既存建物の解体撤去及び本施設を整備した後、市に当該本施設を引渡し、本事業の事業期間中に入居者移転支援業務を実施するBT(Build Transfer)方式とする。

### (6) 業務の範囲

選定事業者が実施する業務(以下「本業務」という。)は以下のとおりとする。

- 1) 本施設の施設整備業務
- 2) 入居者移転支援業務

## (7) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の市議会における議決の日から平成33年3月31日までとする。

## 2 入札参加者の備えるべき参加要件等

### (1) 入札参加者の構成等

- 1) 入札参加者は、複数の企業によって構成されるグループ（以下当該グループを「入札参加グループ」といい、入札参加グループを構成する企業を「入札参加グループの構成員」という。）とすること。入札参加グループの構成員の中から応募手続等を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。代表企業は、本事業の入札の応募手続きや落札者となった場合の契約確認協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、本事業の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とする。
- 2) 入札参加グループは応募にあたり、入札参加グループの構成員のそれぞれが本事業の遂行において果たす役割を入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出時において明らかにすること。
- 3) 入札参加グループの構成員には、設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、入居者移転支援に当たる者が必ず含まれていること。
- 4) 入札参加者は、入札参加グループの構成員及び入札参加グループの構成員以外の者でかつ事業開始後選定事業者から業務を受託し又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）で、市内の協力会社（以下「市内企業」という。）に対し、発注予定額の合計が1億5千万円以上となる要件を満たすこと。市内企業に対する発注予定額とは、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、最初に締結する市内企業との契約金額であり、かつ、市が確認できるものであること。また、市内企業とは、入札参加グループの構成員及び協力会社のうち、吹田市内に常設の本社又は本店を有する企業をいう。
- 5) 入札参加グループの構成員は、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、建設に当たる者が工事監理に当たる者を兼ねること及び建設に当たる者の関連企業が工事監理に当たる者になることができないものとする。

なお、関連企業とは、資本金面若しくは人事面において次に掲げる①～⑤のいずれかに該当するものをいう。以下同じ。

- ① 建設に当たる者の発行済み株式の50%を超える株式を保有している者
  - ② 建設に当たる者の資本総額の50%を超える出資をしている者
  - ③ 建設に当たる者が、発行済み株式の50%を超える株式を保有している者
  - ④ 建設に当たる者からの出資が、資本総額の50%を超えている者
  - ⑤ 代表権を有する役員が、建設に当たる者の代表権を有する役員を兼ねている者
- 6) 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員として重複参加することはできない。
  - 7) 入札参加表明書提出後の代表企業の変更は、入札参加表明書の提出時における入札参加グループの構成員内で、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めない。
  - 8) 入札参加表明書提出後の入札参加グループの構成員の変更は、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めない。

- 9) 入札参加グループは複数の提案を行うことはできない。
- (2) 入札参加グループの構成員の参加要件
- 以下のいずれかに該当する者は、入札参加グループの構成員になることはできないものとする。
- 1) 法人でない者。
  - 2) 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。
  - 3) 入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了するまでの期間に、国土交通省から「工事請負契約に係る指名停止等の措置要領」（平成19年8月31日国地契第26号）に基づく指名停止措置又は市から「吹田市指名停止措置要領」（平成29年3月31日施行）に基づく指名停止措置を受けている者。
  - 4) 「会社更生法」（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者、「民事再生法」（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者、「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）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法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の整理開始の申立てがなされている者又は整理開始を命ぜられている者又は「破産法」（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者。なお、「会社更生法」に基づき更生手続開始の申立てをした者、「民事再生法」に基づき再生手続開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社の整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者を除く。
  - 5) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社佐藤総合計画関西事務所及び株式会社佐藤総合計画関西事務所が本アドバイザー業務において提携関係にある石井法律事務所又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において関連がある者。「資本関係若しくは人的関係において関連がある者」とは、次の規定に該当する者をいう。以下同じ。
    - ① 資本関係  
次のいずれかに該当する場合。ただし、子会社又は子会社の一方が更正会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。
      - a 親会社と子会社の関係にある場合
      - b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
    - ② 人的関係  
次のいずれかに該当する場合。ただし、下記bについては、会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。
      - a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
      - b 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合
    - ③ その他入札の適正さが阻害されると認められる場合  
その他上記①又は②と同視しうる資本関係若しくは人的関係があると認められる場合
  - 6) 「吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会」（以下「選定委員会」という。）の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人的関係において関連がある者。

- 7) 最近1年間の国税（法人税、消費税）を滞納している者。
  - 8) 入札参加グループの構成員のいずれかが、他の入札参加グループの構成員となっていること。また、入札参加グループの構成員のいずれかと資本関係若しくは人的関係において関連がある者が他の入札参加グループの構成員になっていること。
  - 9) 「吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領」（平成24年1月13日制定）に基づき、市から指名の排除措置を受けている者及び当該状態が継続している者。
- (3) 入札参加グループの構成員の資格等要件

入札参加グループの構成員のうち設計、建設、工事監理及び入居者移転支援の各業務に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこと。

なお、建設と工事監理については、これを兼務することはできないものとする。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

1) 設計に当たる者

設計に当たる者が1社で業務を実施する場合は、下記の①～⑥の要件をすべて満たすこと。複数の者で業務を実施する場合は、統括する設計に当たる者を置くものとし、統括する設計に当たる者は下記の①～⑥の要件をすべて満たし、その他の設計に当たる者は少なくとも①～③を満たすこと。

- ① 「建築士法」（昭和25年5月24日法律第202号）第23条の規定に基づく1級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 市の競争入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント部門）登載企業であり、参加希望業種が「建築設計」又は市の競争入札参加有資格者名簿登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること。
- ③ 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。
  - a 建物用途  
共同住宅（寄宿舎、寮等を除く。）
  - b 建物規模  
鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、かつ地上6階建て以上  
かつ延べ面積4,000㎡以上又は30戸以上※ a・bに示す要件を同時に満たす設計の実績が必要となる。
- ④ 入札公告日から起算して過去10年間に完成した公営住宅に関わる設計の元請けとしての実績があること。
- ⑤ 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。当該実績は、開発面積5,000㎡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。
- ⑥ 設計に当たる者と直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記③の実績を有する一級建築士である者を管理技術者として専任で配置できること。

2) 建設に当たる者

建設に当たる者は、1社で業務を担当する場合は、下記の①～⑥の要件を満たすこと。複数の者で業務を実施する場合は、統括する建設に当たる者を置くものとし、統括する建

設に当たる者は下記の①～⑥の要件を満たし、その他の建設に当たる者は、少なくとも①、②、③、⑦の要件をすべて満たすこと。

なお、すべての建設に当たる者は、工事監理に当たる者を兼ねることはできない。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

① 市の競争入札参加有資格者名簿掲載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること。

② 建築工事一式について、特定建設業許可を有すること。

③ 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。

④ 市の競争入札参加資格等級格付けにおいて、建築一式工事でA等級の認定を受け、かつ直近の平成26、27及び28年度吹田市建設工事入札参加資格審査申請時に提出された経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書（以下「通知書」という。）の建築一式工事の総合評定値が970点以上であること。

⑤ 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新築工事の元請施工実績を有していること。（建築一式工事における実績を含む。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。）

a 建物用途

共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）

b 建物規模

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、かつ地上6階建て以上

かつ延べ面積4,000㎡以上又は30戸以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす施工の実績が必要となる。

⑥ 建設に当たる者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で施工現場に配置できること。

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ものであること。

b 上記⑤を満たす共同住宅の工事監理または工事管理の実績を有していること。

c 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。

⑦ 直近の通知書の建築一式工事の総合評定値が810点以上であること。

3) 工事監理に当たる者（「建築基準法」（昭和25年5月24日法律第201号）第5条の6第4項の規定に基づき設置するものとする。）

工事監理に当たる者は、1社で業務を担当する場合は、下記の①～④の要件を満たすこと。なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する工事監理に当たる者を置くものとし、統括する工事監理に当たる者は下記の①～④の要件をすべて満たし、その他の工事監理に当たる者は少なくとも①～③を満たすこと。

① 第2章2(3)1)①に同じ。

② 第2章2(3)1)②に同じ。

③ 第2章2(3)1)③に同じ。

④ 工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記③の実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置できること。

#### 4) 入居者移転支援に当たる者

入居者移転支援に当たる者は、共同住宅（新築分譲共同住宅も含む）の建替等に係る引越業務を実施した実績を有すること。複数の者で業務を分担する場合は、少なくとも1社が上記実績を有すること。

#### (4) 入札参加資格確認審査基準日及び基準日以降の取扱

入札参加資格確認の基準日は、入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出期限の日とする。

入札参加資格確認審査基準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、下記のとおりとする。

ア 代表企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合は、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。

イ 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、代表企業を除く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おいて、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、代表企業を除く入札参加グループの構成員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）により入札参加グループの構成員の変更及び追加の申し出を行い、入札参加グループの構成員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

入札説明書等の公表を以下の要領で行う。

##### 1) 公表日時及び公表場所

① 公表日時 / 平成29年 8月 1日（火）

① 公表場所 / 入札説明書等の公表は、市のホームページにおいて行う。

② ホームページアドレス： <http://www.city.suita.osaka.jp/>

#### (2) 入札説明書等に関する説明会及び入札説明書等に関する説明会参加申込方法

入札説明書等に関する説明会を以下の要領で行う。

##### 1) 開催日時及び場所

① 開催日時 / 平成29年 8月 4日（金）午前10時00分から

② 開催場所 / 吹田市役所 中層棟 4階 第4委員会室

##### 2) 入札説明書等に関する説明会参加申込の受付日時及び宛先

① 受付日時 / 平成29年 8月 1日（火）から 8月 3日（木）午後3時まで

② 宛 先 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

##### 3) 参加申込方法

入札説明書において提示する。

#### (3) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付を以下の要領で行う。

##### 1) 受付日時及び宛先

① 受付日時

平成29年 8月 4日（木）から 8月10日（木）正午まで

② 宛 先 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

2) 質問提出方法

入札説明書において提示する。

(4) 入札説明書等に関する質問回答の公表

入札説明書等に関する質問回答の公表を以下の要領で行う。

1) 公表日時及び場所

① 公表日時

平成29年 9月 1日 (金)

② 公表場所 / 市のホームページ

③ ホームページアドレス : <http://www.city.suita.osaka.jp/>

(5) 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付

入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付を以下の要領で行う。

1) 受付日時及び場所

① 受付日時 / 平成29年 9月25日 (月) から 9月29日 (金)、ただし、開庁日の午前9時から12時及び午後1時から5時の間

② 受付場所 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

(6) 入札参加資格確認審査の結果の通知

入札参加資格確認審査の結果は、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を提出した入札参加者に対して、書面により平成29年10月 6日 (金) までに市から通知する。市は、入札参加資格があると認められた入札参加者に対しては、登録受付番号を交付する。

(7) 入札参加資格がないと認められた理由の説明請求の受付

入札参加資格がないと認められた理由の説明請求の受付を以下の要領で行う。

1) 受付日時及び場所

① 受付日時 / 平成29年10月10日 (火) から10月13日 (金)、ただし、開庁日の午前9時から12時及び午後1時から5時の間

② 受付場所 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

2) 説明請求方法

入札説明書において提示する。

(8) 入札参加資格がないと認められた理由の回答

入札参加資格がないと認められた理由の説明請求を受けた場合は、当該請求者に対して、平成29年10月20日 (金) までに書面により回答する。

(9) 入札辞退の受付

1) 受付日時及び場所

① 受付日時 / 平成29年10月10日 (火) から11月 6日 (月)、ただし、開庁日の午前9時から12時及び午後1時から5時の間

② 受付場所 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

2) 提出方法

入札説明書において提示する。

(10) 入札書等及び提案書の受付

入札書等及び提案書の受付を以下の要領で行う。

1) 受付日時及び場所

① 受付日時 / 平成29年11月 6日(月)の午前9時から12時及び午後1時から5時の間及び11月 7日(火)の午前9時から12時及び午後1時から2時の間

② 受付窓口・受付場所 / 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

2) 提出方法

入札説明書において提示する。

3) 入札保証金

入札保証金は、吹田市財務規則第98条の規定により免除する。

4) 予定価格

本事業の入札に関して市が定める予定価格は、

金1,797,620,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く。)である。

5) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った入札参加者を落札者とした場合は、落札の決定を取り消すものとする。

なお、入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加グループの構成員のいずれかが、入札書等及び提案書の受付期限日(開札日)において、入札参加者の備えるべき入札参加資格に掲げる要件の1つでも満たさない場合は、当該入札参加者は入札参加資格を失うことになり、本事業に関する入札に参加する資格を有しない者に該当する。

① 入札に参加する資格を有しない者の入札

② 入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の代表者以外の入札

③ 委任状を持参しない代理人の入札

④ 入札参加資格確認申請書等、その他の一切の提出書類に虚偽の記載をした者の入札

⑤ 入札書に記名押印のない入札

⑥ 金額を訂正した入札

⑦ 誤字、脱字等による意思表示が不明瞭である入札

⑧ 本事業に関する入札について他人の代理人を兼ね、又は2以上の代理をした者の入札

⑨ その他入札に関する条件に違反した入札

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場合は、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。

(11) 入札書の開札

入札書の開札を以下の要領で行う。

1) 開札日時及び場所

① 開札日時 / 平成29年11月 7日(火)午後3時

② 開札場所 / 吹田市役所 低層棟 3階 入札室(予定)

2) 開札方法

入札説明書において提示する。

(12) 入札に関する留意事項

入札説明書において提示する。

#### 4 最優秀提案者の選定、落札者の決定

- (1) 最優秀提案者の選定、落札者の決定方式  
総合評価方式一般競争入札により行う。
- (2) 選定等委員会の設置  
最優秀提案者の選定のための提案審査は、「吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会」（以下「選定等委員会」という。）において行う。
- (3) 最優秀提案者の選定
  - 1) 入札参加資格に関する確認審査
  - 2) 提案審査（基本審査）
    - ① 提案書の確認
    - ② 入札金額に関する確認
    - ③ 提案審査（基本審査）
  - 3) 提案審査（定性審査）
  - 4) 提案審査（価格審査）
  - 5) プレゼンテーション・ヒアリングの実施
- (4) 落札者の決定・公表
  - 1) 選定等委員会による最優秀提案者の選定を受け、市が落札者を決定する。
  - 2) 落札者の決定後、速やかに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文書で通知するとともに、決定結果は、市のホームページへの掲載その他適宜の方法により、公表する。詳細については、入札説明書において提示する。
- (5) 審査講評の公表  
P F I 法第 1 1 条に規定する客観的な評価（審査講評）は、選定等委員会が市に答申し、速やかに公表する。

#### 5 特定事業契約等に関する事項

- (1) 特定事業契約等に関する事項
  - 1) 基本協定の締結  
落札者は、落札者の決定の通知を受けてから速やかに、市を相手方として、特定事業契約の調印（仮契約）に向けて必要となる事項等について、基本協定を締結する。詳細については、入札説明書において提示する。
  - 2) 特別目的会社の設立  
落札者は、市との特定事業契約の調印（仮契約）までに、本事業を実施する特別目的会社（選定事業者と同じ、以下「選定事業者」という。）を設立することができる。なお、特別目的会社を設立する場合は、吹田市内に設立することとし、代表企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。詳細については、入札説明書において提示する。
  - 3) 選定事業者との特定事業契約の調印（仮契約）  
選定事業者は、平成 3 0 年度 1 月を目処に、市を相手方として、特定事業契約書（案）及び提案書に基づき、特定事業契約の調印（仮契約）をしなければならない。特定事業契約において、選定事業者が実施すべき施設整備業務（設計、建設及び工事監理）及び入居者移転支援業務等に関する業務内容、支払金額、支払方法等を定める。詳細については、

入札説明書において提示する。

4) 特定事業契約の市議会における議決（効力の発生）

本事業は、P F I法第12条の規定により、市議会の議決を得たときに効力を生じるものとする。

なお、市議会の議決が得られず特定事業契約の効力が発生しなかった場合は、市及び選定事業者（落札者を含む）が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、相互間に債権債務が生じないものとする。

5) 契約保証金

① 選定事業者は、設計、建設及び工事監理の履行を保証するため、特定事業契約の締結後速やかに、本施設の引渡しまでの間、以下に掲げるいずれかの方法による保証を付さなければならない。ただし、オの場合においては、市を被保険者とした場合は、直ちにその保証証券を市に提出し、選定事業者等を被保険者とした場合は、選定事業者の負担により、その保険金請求権に、特定事業契約に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を市のために設定する。

ア 契約保証金の納付

イ 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

ウ 本施設の建設に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、市が  
確実と認める金融機関又は保証事業会社の保証

エ 本施設の建設に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証

オ 特定事業契約に定める債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契  
約の締結

② 保証の金額は、施設整備費相当分の100分の10とする。

③ 契約金額の変更があった場合、保証の金額が変更後の契約金額の100分の10に達するまで、市は、選定事業者に対し保証の金額の増額を請求することができ、一方、選定事業者は、市に対し保証の金額の減額を請求することができる。

## 5 その他

入札についての必要な事項については、入札説明書において提示する。