

(仮称) 吹田市宮新佐竹台住宅  
集約建替事業

入札説明書

(修正版)

平成 26 年 4 月 4 日

吹田市



－ 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	8
1	民間事業者選定の方法	8
2	選定及び契約の手順及びスケジュール	8
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4	入札手続き	13
5	入札にあたっての留意事項	17
6	落札者の選定	18
7	提示条件	20
第4	リスク分担等に関する事項	23
1	責任分担の考え方	23
2	予想されるリスクと責任分担	23
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	23
4	モニタリングの実施	23
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	24
1	事業の継続に関する基本的な考え方	24
2	事業の継続が困難となった場合の措置	24
第6	提出書類等	25
1	入札参加資格確認審査申請時の提出書類	25
2	提案書提出時の提出書類	25
第7	その他本事業の実施に関し必要な事項	28
1	情報提供	28
2	本実施方針に関する問い合わせ先	28
別紙1	「リスク分担表」	29

【用語の定義】

本事業	(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業をいう。
既存5団地	津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び豊津住宅T2棟をいう。
建替事業用地	吹田市佐竹台2丁目25番2の用地をいう。
事業者	事業を実施する民間事業者をいう。
新佐竹台住宅	(仮称)吹田市営新佐竹台住宅をいう。
旧公社住宅	建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅(付帯施設を含む)をいう。
新佐竹台住宅等	建替事業用地に整備する240戸の市営住宅と付帯施設(集会施設、自動車用及び自動二輪車の駐車施設、自転車用の駐車施設並びにプレイロット等)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	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。
新佐竹台住宅等整備費	新佐竹台住宅等整備業務に要する費用をいう。
既存5団地移転支援費	既存5団地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、業務要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)及び特定事業契約書(案)等入札に係る資料をいう。
事業者選定等委員会	吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会をいう。
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。
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。
設計企業	新佐竹台住宅等を設計する企業をいう。
建設企業	新佐竹台住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	新佐竹台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	既存5団地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。
市内企業	構成企業及び協力企業のうち、吹田市内に本店を有する企業をいう。
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。
SPC	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。

【添付資料】

添付資料①～②は、実施方針公表時の添付資料を示す。

## 第1 入札説明書の定義

市は、(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業の実施に当たり、「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。以下「PFI法」という。)に基づく事業として特定事業に選定した。

(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業入札説明書(以下「入札説明書」という。)は、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するため、平成25年2月17日に公告した総合評価一般競争入札(以下「入札」という。)についての説明書である。

入札説明書に添付されている次に掲げる書類も入札説明書と一体のものとして、これらを「入札説明書等」と定義する。

なお、実施方針、実施方針に関する質問及び回答と入札説明書等と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、実施方針及び実施方針に関する質問及び回答、入札説明書等に関する質問及び回答によることとする。

- 業務要求水準書 : 特定事業における新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地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

(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業(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

240戸の市営住宅及び付帯施設

#### 1-3 公共施設等の管理者

吹田市長 井上 哲也

#### 1-4 事業目的

吹田市(以下「市」という。)では、老朽化した津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び豊津住宅T2棟(以下「既存5団地」という。)の建替が必要となっており、効率的な建替事業や維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2の用地(以下「建替事業用地」という。)(添付資料①参照)を確保している。

本事業は、民間事業者(以下「事業者」という。)が、建替事業用地において、(仮称)吹田市営新佐竹台住宅(以下「新佐竹台住宅」という。)240戸を整備することを目的として実施する。

#### 1-5 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅(付帯施設を含む)(以下「旧公社住宅」という。)(添付資料②参照)を解体及び撤去し、新たに240戸の住宅と付帯施設(集会施設、自動車用及び自転車用の駐車施設等)(以下「新佐竹台住宅等」という。)の整備を行うとともに、建替事業用地に集約する既存5団地の入居者の移転支援を行う。

#### 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、旧公社住宅を解体及び撤去し、新佐竹台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BT(Build Transfer)方式により実施する。

#### 1-7 事業者の業務範囲

##### 1-7-1 新佐竹台住宅等整備業務

事業者は、新佐竹台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(測量調査、地質調査、電波障害予測調査等)
- イ 必要な許認可及び建築確認の手続(整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続)
- ウ 旧公社住宅の解体及び撤去設計
- エ 旧公社住宅の解体及び撤去工事
- オ 新佐竹台住宅等の設計(基本設計、実施設計)
- カ 新佐竹台住宅等の建設工事(付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む)

- キ 電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態を実施）
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価の取得
- コ 建設住宅性能評価の取得
- サ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- シ 化学物質の室内濃度測定
- ス 事後対策（電波障害対策等）
- セ 建築計画内容についての地元説明会の開催
- ソ 建設工事に関わる地元説明等近隣対策
- タ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- チ 新佐竹台住宅等の引渡し、所有権の移転
- ツ 地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援（面積表、各種特例加算等整備費算出表等）
- テ 会計実地検査の支援
- ト その他、上記業務を実施する上で必要なもの

#### 1-7-2 既存5団地入居者移転支援業務

事業者は、新佐竹台住宅への既存5団地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
  - ① 移転説明会の実施業務及び入居申込書の受付
  - ② 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
  - ③ 入居手続き、入居説明会の実施及び移転確認
  - ④ 移転日の調整等
- イ 移転料請求、支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
- ウ 入居者移転に係る地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援業務
- エ 会計実地検査の支援業務
- オ その他、上記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、新佐竹台住宅等整備費を、平成27年度及び平成28年度において、事業者に想定出来高の10分の9以内の額で、市と事業者が定めた額を支払う。

市は、新佐竹台住宅等の引渡し及び既存5団地入居者支援業務の完了後、事業者からの請求に基づき、速やかに既存5団地移転支援費及び新佐竹台住宅等整備費から平成27年度及び平成28年度に支払った額を差し引いた額を支払う。

##### 1-8-2 事業者の負担

事業者は、新佐竹台住宅等整備費及び既存5団地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から新佐竹台住宅等の引渡し及び既存5団地入居者移転支援業務が完了した日までとする。

### 1-10. 事業スケジュール（予定）

平成26年9月	特定事業契約の締結（市議会議決を要する）
平成26年10月～	旧公社住宅の解体及び撤去 新佐竹台住宅等整備業務
平成29年4月末	新佐竹台住宅等の引渡し
平成29年7月末	既存5団地入居者移転支援業務の終了

### 1-11 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき主な法令及び条例等は下記に示すとおりとする。  
このほか本事業に関連する法令等を遵守するものとする。

#### 1-11-1 法令等

- 1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 2) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 3) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 4) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 6) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- 8) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 9) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 10) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 11) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 12) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 13) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）
- 14) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- 15) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 16) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 17) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 18) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 19) 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）
- 20) 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）



- 21) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 22) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 23) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 24) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 25) 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）
- 26) 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）
- 27) 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）
- 28) 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）
- 29) 民間貸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）
- 30) 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）
- 31) 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）
- 32) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- 33) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 34) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 35) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- 36) 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）
- 37) 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）
- 38) 手すり先行工法に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年）
- 39) 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）
- 40) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- 41) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 42) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- 43) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 44) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）

## 1-11-2 条例等

- 1) 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 5 号）
- 2) 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- 3) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- 4) 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- 5) 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- 6) 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）
- 7) 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）
- 8) 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- 9) 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- 10) 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）
- 11) 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）
- 12) 府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 18 年 4 月 1 日施行）

(大阪府の重点 13 価を実施する。また、「CASBEE-HI」による評価は実施しない。)

- 13) 千里ニュータウン再生指針 (大阪府平成 19 年 10 月)
- 14) 淀川水系神崎川ブロック河川整備計画 (平成 19 年 2 月)
- 15) 大阪府暴力団排除条例 (平成 22 年条例第 58 号)

### 1-11-3 吹田市の条例等

- 1) 吹田市開発事業の手續等に関する条例 (平成 16 年条例第 13 号)
- 2) 吹田市開発事業の手續等に関する条例施行規則 (平成 16 年規則第 32 号)
- 3) 吹田市開発事業の手續等に関する条例施行基準 (平成 16 年告示第 249 号)
- 4) 吹田市営住宅条例 (昭和 27 年条例第 182 号)
- 5) 吹田市営住宅条例施行規則 (平成 9 年規則第 16 号)
- 6) 吹田市営住宅管理人規程 (昭和 30 年告示第 30 号)
- 7) 吹田市景観まちづくり条例 (平成 20 年条例第 24 号)
- 8) 吹田市景観まちづくり条例施行規則 (平成 21 年規則第 9 号)
- 9) 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準  
(吹田市都市整備部都市整備室)
- 10) 吹田市建築基準法施行条例 (平成 12 年条例第 3 号)
- 11) 吹田市建築基準法施行細則 (昭和 46 年規則第 9 号)
- 12) 吹田市建築工事に係わる資材の再資源化等に関する法律施行細則  
(平成 14 年規則第 34 号)
- 13) 吹田市における大阪府福祉のまちづくり条例第 29 条の規定による認定に関する規則 (平成 21 年規則第 50 号)
- 14) 吹田市建築協定条例 (昭和 48 年条例第 19 号)
- 15) 吹田市建築協定に関する公聴会規則 (昭和 48 年規則第 15 号)
- 16) 千里ニュータウン地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例  
(平成 22 年条例第 6 号)
- 17) 吹田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の施行に関する規則  
(平成 23 年規則第 32 号)
- 17) 吹田市道路占用規則 (平成 2 年規則第 44 号)
- 19) 吹田市道路占用工作物工事執行規則 (昭和 61 年規則第 12 号)
- 20) 吹田市住居表示に関する条例 (昭和 38 年条例第 16 号)
- 21) 吹田市住居表示に関する条例施行規則 (昭和 38 年規則第 12 号)
- 22) 吹田市都市計画法施行細則 (昭和 53 年規則 7 号)
- 23) 吹田市宅地造成等規制法施行細則 (昭和 53 年規則第 8 号)
- 24) 吹田市下水道条例 (昭和 41 年条例第 10 号)
- 25) 吹田市下水道条例施行規則 (昭和 41 年規則第 27 号)
- 26) 吹田市公共下水道整備納入金要綱 (昭和 55 年告示第 15 号)
- 27) 吹田市認定外道路・水路等管理条例 (平成 16 年条例第 33 号)
- 28) 吹田市認定外道路・水路等管理条例施行規則 (平成 17 年規則第 16 号)
- 29) 吹田市水道条例 (昭和 33 年条例第 327 号)
- 30) 吹田市水道条例施行規程 (平成 10 年水道事業管理規程第 16 号)

- 31) 配水管工事分担金規則（昭和 40 年規則第 31 号）
- 32) 開発行為等に関連する上水道施設整備要綱（平成 12 年吹田市水道部告示第 1 号）
- 33) 吹田市環境基本条例（平成 9 年条例第 5 号）
- 34) 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 6 号）
- 35) 吹田市環境の保全等に関する条例施行規則（平成 9 年規則第 13 号）
- 36) 吹田市環境まちづくり影響評価条例（平成 10 年条例第 7 号）
- 37) 吹田市環境まちづくり影響評価条例施行規則（平成 10 年規則第 18 号）
- 38) 吹田市環境美化に関する条例（平成 11 年条例第 5 号）
- 39) 吹田市中高層建物に係る紛争の調整に関する条例（平成 8 年条例第 7 号）
- 40) 吹田市中高層建物に係る紛争の調整に関する条例施行規則  
（平成 8 年規則第 23 号）
- 41) 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- 42) 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例施行規則（平成 10 年規則第 1 号）
- 43) 吹田市火災予防条例（昭和 37 年条例第 407 号）
- 44) 吹田市火災予防条例施行規則（昭和 55 年規則第 16 号）
- 45) 吹田市消防法施行規則（昭和 44 年規則 40 号）
- 46) 千里ニュータウンのまちづくり指針（平成 16 年 4 月）
- 47) 吹田市個人情報保護条例（平成 14 年条例第 7 号）
- 48) 吹田市個人情報保護条例施行規則（平成 14 年規則第 40 号）
- 49) 吹田市産業振興条例（平成 21 年条例第 6 号）
- 50) 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成 24 年 12 月 1 日施行）  
※「吹田市暴力団の排除等に関する条例の施行に伴う事業者からの「誓約書」の提出について」

### 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 選定及び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
平成26年2月17日（月）	入札公告の公表 入札説明書、業務要求水準書、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（以下「入札説明書等」という。）の公表
平成26年2月25日（火）	入札説明書等に関する説明会
平成26年2月26日（水） ～3月7日（金）	入札説明書等に関する質問の受付
平成26年4月4日（金）	入札説明書等に関する質問の回答
平成26年5月9日（金）	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受付
平成26年5月27日（火）	入札参加資格確認審査結果通知
平成26年6月3日（火）	入札書類（提案書含む）の受付及び開札
平成26年7月上旬頃	提案内容に関するヒアリング
平成26年7月上旬頃	落札者の決定及び公表
平成26年7月中旬頃	基本協定の締結
平成26年7月下旬頃	仮契約の締結
平成26年9月下旬頃	特定事業契約の締結（市議会議決を要する）

#### 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、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

- ① 新佐竹台住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- ② 新佐竹台住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- ③ 新佐竹台住宅等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
- ④ 既存5団地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。)

- ウ 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。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
- エ 特定事業契約金額における、市内企業への発注予定額の合計額が3億円以上であること
  - ① 市内企業への発注予定額とは、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、本市が確認できるものであること

### 3-2 応募グループの構成要件

- ア 応募グループの構成企業のうち3-4-1～3-4-4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関連がある場合も同様とすること
  - ※「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。
- イ 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、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
- エ 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
- ウ 吹田市の指名停止措置を受けている者
- エ 建設企業については、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 設計企業及び工事監理企業については、建築士法第26条第2項の規定による事務所の開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

- ① 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き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
- ② 民事再生法（平成 12 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き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。
- ③ 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
- ④ 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

- ① 被成年後見人若しくは被補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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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 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（以下「アドバイザー企業」という。）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

- ① ランドブレイン株式会社
- ② アンダーソン・毛利・友常法律事務所

シ 事業者選定等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

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、それぞれ下記の要件を満たすこと。

#### 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～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
- 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（寄宿舎及び寮等を除く。）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4,700㎡以上又は72戸以上
- エ 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
- 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。当該実績は、開発面積1ha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 設計企業と直接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として専任で配置できること

#### 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、イ、ウ、キ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

- イ 建築工事一式について、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 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（平成 23、24 及び 25 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）かつ直近の通知書の建築一式工事の総合評定値が 1,200 点以上であること
- 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（寄宿舎及び寮等を除く。）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 4,700 ㎡以上又は 72 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で施工現場に配置できること
  - 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
- キ 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

### 3-4-3 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
- 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（寄宿舎及び寮等を除く。）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 4,700 m<sup>2</sup>以上又は 72 戸以上

エ 工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウ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

#### 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、共同住宅の建替等に係る引越業務を実施した実績を有すること。複数の入居者移転支援業務企業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。

#### 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、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、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特別目的会社（以下「SPC」という。）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 SPC を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに吹田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 SPC 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、4-2-2 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

### 4-2-1 入札説明書等に関する説明会への参加申込み

入札説明会等に関する説明会への参加希望者は平成26年2月25日(火) 12:00までに、「入札説明書等に関する説明会参加申込書(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。

なお、電子メールの送信後、下記の問い合わせ先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日9:00~17:30まで)。

#### ■提出先及び問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

### 4-2-2 開催日時及び場所等

入札説明書等に関する説明会を下記の日時、場所で開催する。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。

ホームページアドレス

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/\\_60195.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html)

#### ■開催時日時

平成26年2月25日(火) 15:30~17:00

#### ■開催場所

吹田市消防本部 8階 研修室

〒564-0063 吹田市江坂町1丁目21-6

※当館に説明会用の車及び二輪車の駐車スペースは、ございません。

近隣の民間パーキング又は公共交通機関をご利用ください。

#### ■問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

## 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。

### 4-3-1 質問の受付期間

平成26年2月26日(水)~26年3月7日(金) 15:00必着

### 4-3-2 提出方法

質問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8MBまでとする。電子メールの送信後、電話にて着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日9:00~17:30まで)。

#### ■提出先及び問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

#### 4-3-3 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、平成26年4月4日（金）を目処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の提出を求める。入札参加資格確認審査申請書の提出は、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

平成26年5月7日（水）～5月9日（金）9:00～17:30まで

##### 4-4-2 受付場所

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

##### 4-4-3 提出部数及び提出方法

提出する部数は15部とし、持参又は郵送により提出すること。

##### ■持参する場合

入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書を封筒に入れ、封筒に代表企業の名称及び「(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業資格確認審査申請書在中」と朱書し、提出すること。

##### ■郵送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を封筒に入れ、封印の上、封筒に代表企業の名称及び「(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業入札資格確認審査申請書在中」と朱書し、4-4-1に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。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

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

#### 4-5 入札参加資格確認審査基準日

平成26年5月9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平成 26 年 5 月 27 日（火）（予定）までに審査結果及び提案受付番号を通知する。

#### 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：平成 26 年 5 月 28 日（水）～6 月 2 日（月） 9:00～17:30 まで

提出先：吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

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、平成 26 年 6 月 16 日（月）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及び入札書類（提案書含む）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。

##### 4-8-1 受付期間

平成 26 年 5 月 28 日（水）～6 月 3 日（火） 9:00～17:30

※最終日となる 6 月 3 日（火）は、開札を行うため 12:00 までとする。

##### 4-8-2 受付場所

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

##### 4-8-3 提出部数及び提出方法

入札書は 1 部、入札書類（提案書含む）は 15 部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）CD-ROM 2 枚を持参又は郵送により提出すること。

入札書は、「入札書」と記載した封筒に代表企業の名称を記載し、封入すること。また、入札書類（提案書含む）は、封筒又は箱に梱包し、入札書を同封すること。

##### ■持参する場合

入札書及び入札書類（提案書含む）を封筒又は箱に同封し、「（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業提案書在中」と朱書し、提出すること。

##### ■郵送又は宅配便により提出する場合

入札書及び入札書類（提案書含む）を封筒又は箱に同封し、「（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業提案書在中」と朱書し、4-8-1 に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。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

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

#### 4-9 開札

開札は、下記の日時及び場所で行う。市は、開札を行い、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。

■開催日時

平成 26 年 6 月 3 日（火） 15:00 より

■開催場所

吹田市役所 低層棟 3 階 研修室

**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平成 26 年 7 月上旬頃（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、事業者選定等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。

**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応募を辞退する場合は、入札辞退届（様式任意）を下記に持参すること。

■提出期限

平成 26 年 6 月 2 日（月） 17:00 まで

■提出場所

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

**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**

新佐竹台住宅等整備費及び既存 5 団地移転支援費の予定価格 金 4,326,900,000 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時には、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応募グループに無断で使用しないものとする。

### 5-9-2 特許権等

応募グループ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及び維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

### 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事業者選定等委員会において、落札者決定基準に基づき行う。市は、事業

者選定等委員会の答申を踏まえ、落札者を決定する。

#### 選定委員

職氏名	
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科教授
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部／大学院教授
馬場 昌子	特定非営利活動法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会理事
門脇 則子	吹田市行政経営部長
平野 孝子	吹田市福祉保健部長

なお、応募グループの構成企業及び協力会社が、落札者決定前までに、事業者選定等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

事業者選定等委員会において、落札者決定基準に基づき、新佐竹台住宅等整備費、既存5団地移転支援費から算定される定量的事項、新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援業務に関する提案内容による定性的事項について総合的に選定を行う。

## 6-3 審査及び選定手順に関する事項

### 6-3-1 入札参加資格確認審査

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 落札者決定のための選定

- 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、新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地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、新佐竹台住宅等整備費及び既存5団地移転支援費に係る対価により算定される価格点の採点

### 6-3-3 落札者の決定

市は、事業者選定等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 選定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可否につ

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、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 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。

### 7-4 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。

**落札者が、本事業を実施するための SPC を会社法に規定する株式会社として設立する場合は、仮契約締結までに吹田市内に設立すること。7-5 契約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、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。

### 7-6 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、平成 26 年 7 月に仮契約を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、平成 26 年 9 月を予定している。



### 7-7 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。

### 7-8 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。

### 7-9 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吹田市内に設立すること。

### 7-10 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**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既存 5 団地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して、市を第一順位とする質権を設定する。係る質権設定の費用は事業者が負担すること。

### 7-11 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。

### 7-12 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

#### 7-12-1 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。

#### 7-12-2 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。

#### 7-12-3 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

### **7-13 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3億円以上かつ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、最初に締結す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 責任分担の考え方**

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、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。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、業務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業務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（案）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（案）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（案）で規定する。

## 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、詳細は入札参加資格確認審査申請様式集を参照すること。

書類	様式
① 入札参加表明書	様式1-1
② 入札参加資格確認審査申請書	様式1-2
③ 構成企業一覧表	様式1-3
④ 委任状	様式1-4
⑤ 設計企業に関する資格	様式1-5
⑥ 建設企業に関する資格	様式1-6
⑦ 工事实績調書	様式1-7
⑧ 工事施工証明書	様式1-8
⑨ 工事監理企業に関する資格	様式1-9
⑩ 入居者移転支援企業に関する資格	様式1-10
⑪ その他の添付書類	様式1-11

### 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、提案書選定様式集を参照すること。

書類	様式
<b>1. 入札書</b>	
① 入札書	様式1-1
② 入札価格内訳書	様式1-2
<b>2. 提案書</b>	
① 提案提出書	様式2-1
② 業務要求水準等の確認誓約書	様式2-2
③ 提出書類一覧表（チェックリスト）	様式2-3
④ 整備基準適合チェックリスト	様式2-4
<b>（1）事業実施体制及び安定性に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式3-1
② 事業実施体制、各構成企業及び協力企業の役割	様式3-2
③ バックアップ体制	様式3-3
④ 付保する保険内容	様式3-4
⑤ 資金調達計画	様式3-5
⑥ 工程計画	様式3-6

書類	様式
<b>(2) 新佐竹台住宅等の全体計画に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式4-1
② 施設計画の基本方針	様式4-2
③ 団地内外のコミュニティに対する配慮に関する提案	様式4-3
④ 地区計画及び景観形成に関する提案	様式4-4
⑤ 施設配置及び動線計画の提案	様式4-5
⑥ 工事計画に関する提案	様式4-6
⑦ 環境に対する配慮に関する提案	様式4-7
<b>(3) 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式5-1
② 住棟計画に関する提案	様式5-2
③ 住戸計画に関する提案	様式5-3
④ ライフサイクルコストの縮減	様式5-4
⑤ 環境に対する配慮に関する提案	様式5-5
<b>(4) 既存5団地入居者移転支援に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式6-1
② 入居者移転支援に関する提案	様式6-2
<b>(5) さらなる環境に対する配慮に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式7-1
② 提案が目指すCASBEE取得ランクについての提案	様式7-2
<b>(6) 地域産業への貢献に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式8-1
② 市内企業への発注に関する誓約書	様式8-2
③ 市内企業の活用についての提案	様式8-3
<b>(7) 総合的な評価加点に関する提案</b>	
① 提案書表紙	様式9-1
② 総合的な評価加点についての提案	様式9-2
<b>3. 新佐竹台住宅に関する図面集</b>	
① 図面集表紙	様式10-1
② 建築計画概要及び面積表	様式10-2
③ 仕上げ表	様式10-3
④ 全体配置図(外構計画含む)	様式10-4
⑤ 断面図(敷地全体)	様式10-5
⑥ 立面図(敷地全体)	様式10-6
⑦ 防災計画図	様式10-7
⑧ 配電系統図	様式10-8
⑨ 給排水系統図	様式10-9

⑩ 日影図	様式 10-10
⑪ 鳥瞰パース	様式 10-11
⑫ 基準階平面図	様式 10-12
⑬ タイプ別住戸平面図	様式 10-13
⑭ 断面図（住棟毎）	様式 10-14
⑮ 立面図（住棟毎）	様式 10-15
⑯ 住戸タイプ配置図（住棟毎）	様式 10-16
⑰ 集会施設計画図（平面図、断面図等）	様式 10-17
⑱ プレイロット計画図	様式 10-18
<b>4. 提案概要書</b>	
① 提案概要書表紙	様式 11-1
② 提案概要書その1（実施体制、入札価格及び新佐竹台住宅等整備業務）	様式 11-2
③ 提案概要書その2（新佐竹台住宅等整備に係わる計画図）	様式 11-3

## **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。

### **2 本実施方針に関する問い合わせ先**

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

ホームページアドレス

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/\\_60195.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html)



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	入札説明書等の本事業に係り公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等	●		
	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に関するもの(金利の変動を含む)		●	
	制度関連リスク	政治及び行政リスク	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	法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの(新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援業務に影響を及ぼすもの)	●	
			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	許認可の遅延に関するもの(市が取得するもの) ①上記以外の事業者の申請等の手続きの不備等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	新佐竹台住宅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(既存5団地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、電波障害等)に関する対応		●	
	デフォルトリスク(事業の中止及び延期)	市に起因するもの	市の債務不履行等により当該業務が不要となった場合等	●	
		事業者に起因するもの	事業者の事業放棄、破綻によるもの 事業者の提供する業務が業務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に関するもの	●			

リスク項目		リスクの内容		市	事業者
新佐竹台住宅等整備業務	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		●
		工事遅延及び未完成リスク	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		●
		要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●
		工事監理リスク	工事監理に関するもの		●
		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	●	
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※6		
既存5団地入居者移転支援業務	入居者の要望及び苦情リスク	既存5団地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	業務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	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、土地の瑕疵が発見された場合には、市は、当該瑕疵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、そのために土地の瑕疵を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 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。