

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業

入札説明書

【修正版】

平成29年 9月 1日

吹田市

## < 目 次 >

第1章 事業内容に関する事項.....	2
1 事業の概要 .....	2
2 本事業のスケジュール（予定） .....	5
3 事業に必要と想定される根拠法令等.....	5
第2章 入札に関する事項.....	6
1 事業者の選定 .....	6
2 入札参加者の備えるべき参加要件等.....	6
3 スケジュール .....	11
4 入札の実施 .....	11
第3章 最優秀提案者の選定、落札者の決定に関する事項.....	17
1 最優秀提案者の選定、落札者の決定に係る基本的な考え方.....	17
2 委員会の設置 .....	17
3 最優秀提案者の選定等.....	17
4 落札者の決定・公表等.....	18
第4章 特定事業契約等に関する事項.....	19
1 基本協定の締結 .....	19
2 特別目的会社の設立 .....	19
3 選定事業者との特定事業契約の調印（仮契約） .....	19
4 特定事業契約の市議会における議決（効力の発生） .....	20
5 契約保証金 .....	20
6 支払条件等 .....	20
7 工事保険等 .....	23
8 選定事業者の市内企業に対する契約に関する事項.....	23
第5章 事業実施に関する事項.....	24
1 選定事業者の権利義務に関する事項.....	24
2 市と選定事業者の責任分担.....	24
3 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.....	24
4 土地の使用に関する事項.....	25
5 市によるモニタリング.....	25
第6章 その他に関する事項.....	27
1 情報の提供 .....	27
2 事業計画又は特定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
3 金融機関等と市の協議（直接協定） .....	27
4 特定事業の選定の取消し.....	27
第7章 提出書類等の一覧.....	28
1 入札説明書等に関する説明会及び質問に関する提出書類.....	28
2 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書等に関する提出書類.....	28
3 入札書等に関する提出書類.....	28
4 提案書等に関する提出書類.....	28
5 電子データ .....	29

本入札説明書は、吹田市が「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)に基づき特定事業として選定した「(仮称)岸部中住宅統合建替事業」を実施するに当たり、入札参加者を対象に公表するものである。

事業の基本的な考え方については、平成29年6月9日に公表した「(仮称)岸部中住宅統合建替事業実施方針」と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に関する質問回答を反映しているため、入札参加者は本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な入札書等及び提案書を提出すること。

また、以下の書類は、本入札説明書と一体のもの(以下「入札説明書等」という。)とする。

- 1 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業様式集」  
(以下「様式集」という。)
- 2 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業業務要求水準書」  
(以下「要求水準書」という。)
- 3 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業要求水準書添付資料等」  
(以下「要求水準書添付資料等」という。)
- 4 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業落札者決定基準」  
(以下「落札者決定基準」という。)
- 5 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業基本協定書(案)」  
(以下「基本協定書(案)」という。)
- 6 「(仮称)岸部中住宅統合建替事業特定事業契約書(案)」  
(以下「特定事業契約書(案)」という。)

なお、本入札説明書等と実施方針及び実施方針に関する質問回答に相違がある場合は、本入札説明書等の規定内容を優先するものとする。また、本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回答及び本入札説明書等に関する質問回答によることとする。このとき、本入札説明書等に関する質問回答を優先するものとする。

## 第1章 事業内容に関する事項

### 1 事業の概要

#### (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) 公共施設等管理者等の名称

吹田市長 後藤 圭二

#### (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) 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㎡

##### 3) 事業用地の前面道路

西側：市道岸部中52号線 幅員：約13m

北側：市道岸部新町岸部中1号線 幅員：約7m

##### 4) 用途地域及び形態規制等

- |        |   |                    |
|--------|---|--------------------|
| ① 区域   | ／ | 市街化区域              |
| ② 用途地域 | ／ | 第一種住居地域、準工業地域、工業地域 |
| ③ 建ぺい率 | ／ | 60%                |
| ④ 容積率  | ／ | 200%               |
| ⑤ 高度地区 | ／ | 第4種高度地区(16m)       |

⑥ 防火指定      /      準防火地域

## (6) 本施設の概要

### 1) 本施設の共同住宅96戸

構造及び階数は選定事業者の提案によるものとする。

### 2) 本施設の付帯施設等

構造及び階数は選定事業者の提案によるものとする。その他本事業に必要な付帯施設等の詳細は、要求水準書において提示する。

## (7) 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。

## (8) 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

- ① 本施設の整備に係る岸部中（南）住宅及び付帯施設等の解体撤去業務
- ② 本施設の整備に係る事前調査業務（土壌汚染調査とともに市が提示する以外の地質調査等を含む。）
- ③ 本施設の整備に係る設計業務
  - ※ 以下の業務を含む。
  - ア 本施設の調査・設計業務（調査、基本設計及び実施設計）
  - イ 本施設の整備に必要な許認可・建築確認申請手続き及び関係機関との協議業務
  - ウ 本施設の設計住宅性能評価の取得業務
- ④ 本施設の整備に係る建設工事
  - ※ 以下の業務を含む。
  - ア 本施設の建設工事業務
  - イ 本施設の建設住宅性能評価の取得業務
- ⑤ 本施設の整備に係る工事監理業務
- ⑥ 本施設の整備に係る周辺家屋影響調査・地元説明等近隣対策業務
- ⑦ 本施設の整備に係る電波障害予測及び電波障害実測調査・実測調査・確定地形測量調査・事後対策業務
- ⑧ 本施設の整備に係る各種申請等業務
- ⑨ 施設整備に係る社会資本整備総合交付金等の交付金申請関係書類の作成及び支援業務
- ⑩ 業務報告
- ⑪ 会計実地検査の支援業務
- ⑫ その他上記①～⑪の業務を実施する上で必要となる関連業務

## 2) 入居者移転支援業務

### ① 仮移転支援業務

- ア 仮移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務
- イ 住戸抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務
- ウ 仮移転の入居手続き業務、移転日の調整業務及び移転確認業務

### ② 本移転支援業務

- ア 本移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務等
- イ 住戸抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務等
- ウ 本移転の入居手続き業務、入居説明会の実施業務、移転日の調整業務及び移転確認業務等

### ③ 他の住宅への移転希望者及び退去者支援業務

### ④ 本事業に係る仮移転補償費及び本移転補償費請求並びに支払いに係る関係書類の作成及び支援業務

### ⑤ 業務報告

### ⑥ その他上記①～⑤の業務を実施する上で必要となる関連業務

## (9) 選定事業者の収入

選定事業者に対するサービス購入費の支払いについては、下記による。また、サービス購入費の支払条件等については、第4章 6に記載のとおりとする。

- 1) 市から選定事業者に対するサービス購入費の支払は、選定事業者が実施する本施設の施設整備業務の投資に係る対価と、本施設の入居者移転支援業務の提供に係る対価とする。市は、本事業の期間中及び期間終了後に、選定事業者に対し、選定事業を実施するため市及び選定事業者が締結する契約（以下「特定事業契約」という。）に定める額を支払う。
- 2) 上記1)に基づく本施設の施設整備業務の投資に係る対価について、市は、平成30年度及び平成31年度において、選定事業者に出来高の10分の9以内の額で、かつ特定事業契約に定める限度額の範囲内で、一括方式で支払う。
- 3) 上記1)に基づく本施設の施設整備業務の投資に係る対価について、市は、平成32年度における本施設所有権を移転し、引渡しした後において、選定事業者が平成30年度及び平成31年度に支払った額を差し引いた額を一括方式で支払う。
- 4) 上記1)に基づく入居者移転支援業務の提供に係る対価のうち、仮移転支援業務及び仮移転支援に必要な関連する業務について、市は、平成30年度において、選定事業者が特定事業契約に定める額を一括方式により支払う。
- 5) 上記1)に基づく入居者移転支援業務の提供に係る対価のうち、上記4)以外の入居者移転支援業務について、市は、本施設事業の事業期間終了後に、選定事業者が平成30年度に支払った額を差し引いた額で、選定事業者が特定事業契約に定める額を一括方式により支払う。

## (10) 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 本事業のスケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、以下のとおりとする。

平成29年11月	最優秀提案者の選定、落札者の決定・公表
平成29年12月	審査講評の公表
平成29年12月	落札者との基本協定の締結
平成30年 1月	選定事業者との特定事業契約の調印（仮契約）
平成30年 3月	特定事業契約の市議会における議決 （効力の発生）
平成30年 3月～平成33年 1月	施設整備業務（解体撤去、設計、建設及び工事監理） の期間
平成33年 1月15日	本施設の完成・所有権移転・引渡し
平成30年 5月～平成33年 3月	入居者移転支援業務の期間
平成33年 3月31日	本事業の完了

## 3 事業に必要と想定される根拠法令等

PFI法及び「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」（平成27年12月18日閣議決定、以下「基本方針」という。）の他、下記に掲げる関連の各種法令等によることとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 公営住宅法
- (3) 都市計画法
- (4) 建築基準法
- (5) 消防法
- (6) 建築士法
- (7) 建設業法
- (8) 労働安全衛生法
- (9) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

### (10) その他、本事業に関する関係法令、条例等

※ 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の関連法令及び条例等についても遵守すること。

## 第2章 入札に関する事項

### 1 事業者の選定

市は、民間事業者の募集及び選定を行うに当たって、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の6に基づく入札公告により広く入札参加者を募り、同施行令第167条の10の2第1項又は同条第2項に規定する価格及び価格以外の要素（事業実施能力並びに本施設の施設整備及び入居者移転支援能力等）を含めた総合評価一般競争入札により行う。

### 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が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。

ア 親会社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

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。

ア 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

イ 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  
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）掲載企業であり、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。

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。

ア 建物用途

共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）

イ 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

※ ア・イ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。

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。）

ア 建物用途

共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）

イ 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

※ ア・イ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。

ア 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。

イ 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。

ウ 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)1①に同じ。

② 第2章2(3)1②に同じ。

③ 第2章2(3)1③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。

1) 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。

- 2) 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 スケジュール

本事業の入札に係る手順及びスケジュールは、以下のとおりとする。

平成29年 8月 1日(火)	(1) 入札説明書等の公表
8月 4日(金)	(2) 入札説明書等に関する説明会
8月 4日(金)～8月10日(木)	(3) 入札説明書等に関する質問の受付
9月 1日(金)	(4) 入札説明書等に関する質問回答の公表
9月25日(月)～ 9月29日(金)	(5) 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付
10月 6日(金)	(6) 入札参加資格確認審査の結果の通知
10月10日(火)～10月13日(金)	(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
10月20日(金)	(8) 入札参加資格がないと認められた理由の回答
10月10日(火)～11月 6日(月)	(9) 入札辞退の受付
11月 6日(月)～11月 7日(火)	(10) 入札書等及び提案書の受付
11月 7日(火)	(11) 入札書の開札

### 4 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)
- ② 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。
- ③ 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

① 申込方法 / 入札説明書等に関する説明会への参加を希望する民間事業者等は、<様式1>に所定の事項を記載のうえ、電子メール(添付ファイル)により送付するものとし、電話、ファクスでの受付は行わない。なお、電子メールでの件名は、「PFI説明会参加申込」とし、使用するソフトはMicrosoft Wordで作成されたファイル拡張子.docのみとすること。

② メールアドレス: tatekae@city.suita.osaka.jp

③ なお、やむをえず事前に参加申込ができなかった場合であっても、説明会開催の当日、開催場所において受付を行う。

## 4) 当日連絡先

吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

電 話 : 06-6384-1927 (ダイヤルイン)

## (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(金) 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

① 提出方法 / 入札説明書等に関する質問がある民間事業者等は、<様式2>にその内容を簡潔に記載のうえ、電子メール(添付ファイル)により送付するものとし、電話、ファクスでの受付は行わない。なお、電子メールでの件名は、「PFI入札説明書等質問」とし、使用するソフトはMicrosoft Wordで作成されたファイル拡張子.docのみとすること。

② メールアドレス: tatekae@city.suita.osaka.jp

③ 提出確認 / 電子メールにより受領した場合は、宛先から受領したことを知らせるメールを返信する。返信のメールがない場合は、必ず、宛先まで電話で問い合わせること。

## (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

### **2) 確認申請方法**

- ① 本事業に関する入札を希望する入札参加者は、入札参加資格を満たすことを証明するため、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を提出して、市から入札参加資格の有無について確認を受けなければならない。
- ② 入札参加者の備えるべき入札参加資格に関する確認基準日は、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付期限日とする。
- ③ 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書は、<様式3>から<様式13>に所定の事項を記載のうえ、宛先へ持参により提出するものとし、郵送での受付は行わない。
- ④ なお、受付期限日までに入札参加表明書を提出しない入札参加者、入札参加資格確認申請書を提出しない入札参加者及び入札参加資格がないと認められた入札参加者は、本事業の入札に参加することができない。
- ⑤ また、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、本事業の入札に参加することができない。

### **3) 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の取扱い**

- ① 提出された入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を、入札参加資格確認審査以外に入札参加者に無断で使用しない。
- ② 提出された入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書は返却しない。
- ③ 提出された入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の変更、差し替え若しくは再提出は原則として認めない。

## **(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

- ① 入札参加資格がないと認められた入札参加者は、その理由について説明を請求することができる。当該理由の説明請求は、必ず書面（様式は自由）によるとともに、本事業に関する窓口へ持参により提出するものとし、郵送での受付は行わない。

## (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

- ① 入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者で、本事業に関する入札を辞退しようとする場合は、＜様式15＞に所定の事項を記載のうえ、受付場所へ持参により提出するものとし、郵送での受付は行わない。

## (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

- ① 入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者は、入札書等及び提案書を＜様式16＞から＜様式63＞に基づいて作成し、受付場所へ持参により提出するものとし、郵送での受付は行わない。
- ② 入札書は、任意の封筒に入れ封印をして提出すること。封筒の表には、必ず、「吹田市長」及び「入札参加者名」を記載するとともに、「（仮称）岸部中住宅統合建替事業に係る入札書在中」の旨を朱書きすること。なお、入札書に記載する「入札金額」については、第2章4(11)2)を参照すること。
- ③ 代理人が入札書を提出する場合は、＜様式18＞に所定の事項を記載のうえ、添付すること。



### 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。

また、本事業に関する債務負担行為については、平成29年2月に、市議会の承認を得ている。

### 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

入札参加グループの代表企業の代表者又はその代理人を立ち合わせて行う。なお、入札参加者の入札した入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格の範囲内である入札参加者を発表する。発表された入札参加者は、その後の最優秀提案者の選定、落札者の決定の対象となる。また、入札参加者の入札した入札金額は、開札の段階では公

表しないものとする。なお、入札書に記載する「入札金額」及び「契約金額」は、以下のとおりである。

① 入札金額（入札書に記載する金額）＝A＋B

（消費税及び地方消費税相当額を除く）

② 契約金額（契約書に記載する金額）＝入札金額＋（A＋B）×8／100

（消費税及び地方消費税相当額を加算、1円未満の端数を切り捨て）

<凡例> A 本事業の施設整備業務に対する対価

B 本事業の入居者移転支援業務に対するサービス対価

## (12) 入札に関する留意事項

### 1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書等及び提案書の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものであるとする。

### 2) 費用負担

入札参加者の入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### 3) 入札書等及び提案書の取扱い

#### ① 公表等及び著作権等

本事業に関する提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において最優秀提案者の選定、落札者の決定・公表時及びその他市が必要と認めるときには、市は提案書の全部又は一部を、入札参加者の承諾を得たうえで、無償で使用できるものとする。

#### ② 特許権等

本事業に関する提案書の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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、入札参加者が負うものとする。

#### ③ 提出された入札書等及び提案書等は返却しない。

#### ④ 提出された入札書等及び提案書等の変更、差し替え若しくは再提出は原則として認めない。

### 4) 市から提示書類の取扱い

市が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

### 5) 入札参加者の複数案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

### 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。

### 第3章 最優秀提案者の選定、落札者の決定に関する事項

#### 1 最優秀提案者の選定、落札者の決定に係る基本的な考え方

最優秀提案者の選定、落札者の決定を行うに当たっては、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価方式一般競争入札により行う。

#### 2 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。なお、選定等委員会は非公開とし、委員名は落札者決定後に公表する。

#### 3 最優秀提案者の選定等

最優秀提案者の選定に係る手順及びスケジュールは、以下を予定している。詳細については、落札者決定基準によるものとする。

平成29年11月	(1) 最優秀提案者の選定
----------	---------------

##### (1) 入札参加資格に関する確認審査

入札参加者の備えるべき入札参加資格に関して、入札説明書等に示す要件を満たしていることの確認審査を行う。

##### (2) 提案審査（基本審査）

###### 1) 提案書の確認

提出すべき書類を満たしているか、記載すべき内容を満たしているかの確認を行う。提出すべき書類、記載すべき内容を満たしていない場合は失格とする。

###### 2) 入札金額に関する確認

入札書の開札により、入札参加者の入札した入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格の範囲内であることの適格審査を行う。入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格を超えている場合は失格とし、当該入札参加者に通知する。また、開札したすべての入札金額に基づいて算定された契約金額が、市が定めた予定価格を超えている場合でも再入札は行わない。なお、入札書に記載する「入札金額」をはじめ、「契約金額」及び「予定価格」については、第2章 4 (11) 2) を参照すること。

###### 3) 提案審査（基本審査）

入札参加者の提案書に関して、落札者決定基準に示す基本審査の基本項目を満たしているかの確認を行う。

##### (2) 提案審査（定性審査）

入札参加者の提案書に関して、落札者決定基準に示す審査項目ごとに評価を行う。

##### (3) 提案審査（価格審査）

入札参加者の入札した入札金額に基づき、落札者決定基準に示す算定式で価格審査の配

点を算定する。

#### (4) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

提案審査（定性審査）において、入札参加者に対して提案書に関するプレゼンテーション・ヒアリングを行う。プレゼンテーション・ヒアリングの詳細については、開催日時（平成29年11月下旬を予定）、開催場所（吹田市役所内）、準備書類（原則として、提案書以外の提出を認めない予定）等については、事前に入札参加者へ通知する。

#### (5) 提案審査（総合評価値の算定）

総合評価値は、定性審査に基づく配点と価格審査に基づく配点の合計で得た値とする。

#### (6) 最優秀提案者の選定

総合評価値の最も高い入札参加者を最優秀提案者として選定する。

### 4 落札者の決定・公表等

落札者の決定・公表に係る手順及びスケジュールは、以下を予定している。

平成29年11月	(1) 落札者の決定・公表
平成29年12月	(2) 審査講評の公表

#### (1) 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。電話等による問い合わせには応じない。

#### (2) 審査講評の公表

PFI法第11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。

#### (3) 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は、その落札は無効とする。

## 第4章 特定事業契約等に関する事項

特定事業契約等に係る手順及びスケジュールは、以下を予定している。

平成29年12月	(1) 基本協定の締結
平成30年 1月	(2) 選定事業者との特定事業契約の調印（仮契約）
平成30年 3月	(3) 特定事業契約の市議会における議決（効力の発生）

### 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。

落札者の事由により基本協定の締結に至らなかった場合は、市は、違約金として入札金額の100分の5に相当する金額を請求することができる。また、市の事由により基本協定の締結に至らなかった場合は、落札者は損害賠償を請求することができる。

### 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。また、その出資比率の合計は、全体の100分の50を超えるものとする。

すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで選定事業者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、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

### 3 選定事業者との特定事業契約の調印（仮契約）

#### (1) 特定事業契約の調印（仮契約）の手順等

選定事業者は、平成30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。

#### (2) 特定事業契約の内容の変更

特定事業契約の調印（仮契約）に当たっては、軽微な事項を除き、入札説明書等並びに落札者の入札書等及び提案書に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

#### (3) 特定事業契約の締結に至らなかった場合

選定事業者の事由により特定事業契約の調印（仮契約）に至らなかった場合は、市は違約金として入札金額の100分の5に相当する金額を請求することができる。また、市の事

由により特定事業契約の調印（仮契約）に至らなかった場合は、選定事業者は損害賠償を請求することができる。

なお、市及び選定事業者の責めに帰すべき事由によることなく特定事業契約の調印（仮契約）に至らなかった場合は、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。

#### **(4) 特定事業契約の締結に係る費用の負担**

特定事業契約の調印（仮契約）に係る選定事業者側の弁護士費用、印紙代等は、選定事業者の負担とする。

### **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、5)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。

1) 契約保証金の納付

2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

3) 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、市が確実に認める金融機関又は保証事業会社の保証

4) 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

5) 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。

### **6 支払条件等**

#### **(1) 支払の構成**

市の選定事業者に対する支払（サービス購入費）は、施設整備費相当分と入居者移転支援業務費相当分で構成される。なお、それぞれに含まれる項目は、以下のとおりである。

選定事業者に対する支払（サービス購入費）の内訳	
施設整備費相当分	
A	施設整備業務に対する対価
ア	本施設の整備に係る解体撤去業務
イ	本施設の整備に係る事前調査業務
ウ	本施設の整備に係る設計業務
エ	本施設の整備に係る建設工事
オ	本施設の整備に係る工事監理業務
カ	本施設の整備に係る周辺家屋影響調査・地元説明等近隣対策業務
キ	本施設の整備に係る電波障害予測及び電波障害実測調査・実測調査・確定地形測量調査・事後対策業務
ク	上記各項目に伴う各種申請等業務
ケ	施設整備に係る社会資本整備総合交付金等の交付金申請関係書類の作成及び支援業務
コ	業務報告
サ	会計実地検査の支援業務
シ	上記各項目の業務を実施する上で必要となる関連業務
ス	その他費用／選定事業者の開業に要する諸費用、建中金利・保険料、選定事業者の資金調達に要する諸費用、その他本施設の整備業務に関して初期投資として必要となる諸費用
A'	施設整備業務に関する消費税及び地方消費税相当額
入居者移転支援業務費相当分	
B	入居者移転支援業務に対するサービス対価
ア	仮移転支援業務
イ	本移転支援業務
ウ	他の住宅への移転希望者及び退去者支援業務
エ	本施設に係る仮移転補償費及び本移転補償費請求並びに支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
オ	業務報告
カ	上記各項目の業務を実施する上で必要となる関連業務
キ	その他費用／選定事業者の管理費（人件費、一般管理費、事務費、保険料等）、その他入居者移転支援業務に関して必要となる諸費用
B'	入居者移転支援業務に関する消費税及び地方消費税相当額

※ なお、不動産取得税に関しては、選定事業者が本施設を原始取得し、6か月以内に未使用のまま市に所有権を移転することから、非課税になるものと認識している。また、本施設の登記に関する登録免許税は入札金額に含めないものとし、選定事業者に費用が発生する場合は市の負担とする。ただし、事業者又は市が本施設の登記（表題登記を含む。）を行う場合には、登記に当たって必要となる図面や面積等の諸資料について、選定事業者の

本事業における業務の範囲として提供を行うものとする。

## (2) 施設整備費相当分

### 1) 建設中の物価変動等に伴う施設整備費相当の改定

① 市又は選定事業者は、施設整備業務に対する対価（上記6(1)Aに係る費用とする。以下本項において同じ。）に関して、物価変動等が一定程度の下降又は上昇があった場合には、施設整備業務に対する対価の改定を相手方に請求して協議することができる。

② 市と選定事業者は、①の規定による請求があったときは、下記③、④及び⑤により、施設整備業務に対する対価の改定に応じなければならない。

③ 市と選定事業者の双方が、物価変動率（※1）が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について、施設整備業務に対する対価の改定額を算出し、協議して定めるものとする。

※1：物価変動率 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{（工事出来高の確認終了時の）} \\ \text{3か月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター※2の平均値}}{\text{（平成29年8月から平成29年10月の建設工事費デフレーターの平均値）}}$$

※2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課  
「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

④ 物価変動率 > 0.015 のとき

工事出来高の確認終了時の施設整備業務に対する対価

$$= \text{（提案時の施設整備業務に対する対価のうち工事出来高相当分）} \\ \times \text{（1 + （物価変動率） - 0.015）}$$

物価変動率 < -0.015 のとき

工事出来高の確認終了時の施設整備業務に対する対価

$$= \text{（提案時の施設整備業務に対する対価のうち工事出来高相当分）} \\ \times \text{（1 + （物価変動率） + 0.015）}$$

⑤ 建設中における、施設整備業務に対する対価に係る消費税等の税率の変更にもともなう増額は、市が負担するものとする。

⑥ 上記③、④及び⑤による施設整備業務に対する対価の改定が行われる可能性がある場合は、工事出来形部分の確認終了より3か月前までに、市と選定事業者の間で、支払時期等について、協議を行うものとする。

⑦ 上記③、④及び⑤において、最終の引渡時の支払の場合は、工事出来高の確認終了時を完工確認終了時と読み替え、工事出来高相当分を工事出来高の確認を経していない部分と読み替える。

⑧ 施設整備業務に対する対価については、特別な要因により工事期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備業務に対する対価が不相当となったときは、上記③、④及び⑤のほか、市と選定事業者の双方が、改定の申し入れをして協議することとする。



### **(3) 入居者移転支援業務費相当分**

#### **1) 入居者移転支援業務費相当分の内容**

市は、入居者移転支援業務費相当分として、「B 入居者移転支援業務に対するサービス対価」と「B' 入居者移転支援業務に関する消費税及び地方消費税相当額」の合計額のうち、仮移転支援業務及び仮移転支援に必要な関連する業務について、選定事業者に特定事業契約に定める額を一括方式により平成30年度に支払い、事業期間終了後に、選定事業者に平成30年度に支払った額を差し引いた額で、選定事業者に特定事業契約に定める額を一括方式により支払う。

なお、入居者移転支援業務に対するサービス対価の改定は行わない。

## **7 工事保険等**

選定事業者は、本事業の実施に関連して、自ら又は受託者をして、次の保険に加入又は加入させ、その保険料を負担するものとする。保険を付保したときは、その証券又はこれに代わるものを遅滞なく本市へ提示しなければならない。

また、以下の保険以外にリスク対応のために必要とする場合は、提案により加入するものとする。

### **(1) 建設工事期間**

- 1) 労働者災害補償保険**
- 2) 建設工事保険**
- 3) 第三者賠償責任保険**
- 4) 建設業退職金共済**

### **(2) 入居者移転支援業務期間**

- 1) 第三者賠償責任保険**

選定事業者又は入居者移転支援に当たる者等が、必要に応じて適宜付保するものとする。

## **8 選定事業者の市内企業に対する契約に関する事項**

選定事業者は、本事業の実施について、事業契約金額における市内企業への発注予定金額の合計金額が1億5千万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を入札時に提出しなければならない。

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できる。

## 第5章 事業実施に関する事項

### 1 選定事業者の権利義務に関する事項

#### (1) 選定事業者の特定事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

#### (2) 選定事業者の株式の譲渡・担保提供等

本事業を実施するために設立された選定事業者に出資を行ったすべての出資者は、本事業が終了するまで選定事業者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、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

#### (3) 債権の譲渡

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計、建設及び工事監理並びに入居者移転支援業務の提供に係る債権は、市の承諾がなければ譲渡することはできない。

#### (4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、市に対して有する本施設の設計、建設及び工事監理並びに入居者移転支援業務の提供に係る債権に対する質権の設定及び担保提供は、市の承諾がなければ行うことができない。

### 2 市と選定事業者の責任分担

#### (1) 基本的な考え方

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、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の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。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、市が責任を負うこととする。

#### (2) 予想されるリスク分担と責任分担

市と選定事業者の責任分担は、特定事業契約書（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ものとする。リスク分担の程度や具体的な内容については、特定事業契約書（案）において示すが、特定事業契約書（案）において示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

### 3 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

現時点では、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。ただし、今後選定事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、市は可能な範囲で必要な協力を行う。

## **(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項**

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援は想定していない。ただし、今後選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市は可能な範囲で必要な協力を行う。

## **4 土地の使用に関する事項**

本事業の事業用地は、市の所有地（行政財産）であり、選定事業者は建設期間中無償で使用することができる。

## **5 市によるモニタリング**

市は、選定事業者が定められた業務を確実に実施し、特定事業契約書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するため、以下のモニタリングを行う。

### **(1) 本事業の実施状況の確認**

市は、本事業の各段階において、特定事業契約書の定めるところにより、定期的に確認を行う。また、定期的に行う確認のほか、市が必要と認める場合には、随時確認を行う。なお、確認に要する費用は、選定事業者側に発生する費用を除き市の負担とする。

#### **1) 設計時**

選定事業者は、設計着手前に全体工程及び設計工程を提出し、市に内容の確認を受ける。設計期間中にわたり、定期的に市に報告を行うとともに、基本設計及び実施設計の完了時に、特定事業契約書、入札説明書等（要求水準書）及び提案書に適合していることが確認できる設計図書を市に提出し、内容の確認を受ける。

選定事業者は、建築基準法に基づく建築確認の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、市に事前説明及び事後報告を行う。

#### **2) 建設工事施工時（解体撤去を含む）**

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置して工事監理を行い、工事着手前に建設工程を提出し、市に内容の確認を受ける。選定事業者は、各工事の着手前に施工計画書を提出し、工事監理者に工事監理の状況を市に毎月報告させる。また、選定事業者は、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行わなければならない。ただし、市が工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を受けたことによって、施工に起因する瑕疵の責任は市に移転されないものとする。

#### **3) 建設工事完成時**

選定事業者は、完成図書を用意して、工事現場で市の確認を受ける。ただし、市が完成図書の確認を行ったことによって、施工に起因する瑕疵の責任は市に移転されないものとする。

#### 4) 入居者移転支援業務（入居者移転支援業務終了時及び完了時）

市は、下記ア、イの期間、選定事業者によって行われた入居者移転支援業務が、特定事業契約書において規定されている要求水準を満たしていることを確認する。

ア 入居者移転支援業務の仮移転支援業務の着手から終了までの間

イ 入居者移転支援業務の本移転支援業務の着手から入居者移転支援業務の完了までの間。

#### 5) 特定事業契約終了時

市は、本事業の事業期間終了にあたり、本施設の施設整備業務及び入居者移転支援業務について検査する。なお、特定事業契約書及び要求水準書で定めた条件に適合しない場合は、是正等を求めることがある。

### (2) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングを行った結果、事業者の責めに帰すべき事由により、施設整備業務及び入居者移転支援業務について、要求水準を達成していないと認められる場合には、市は、以下の措置を行うことができる。

- 1) 要求水準を達成していないと認められる場合には、該当する対象（要求水準を達成していない、以下本項において同じ。）業務の修復等の勧告と確実な完了を求める。
- 2) 選定事業者は、市からの修復等の勧告を受けた時は、迅速に修復計画を立案し、市と協議した上で修復を行う。1)の措置にもかかわらず、対象業務の修復等の勧告と確実な完了を求めてから相当の期間（1か月を超える期間）にわたって、対象業務の修復等の勧告と確実な完了が得られない場合又は業務水準の達成が不可能と判断される場合は、選定事業者と協議の上、対象業務を行う者（委託先企業等）を変更させる。
- 3) 対象業務を行う者（委託先企業等）を変更させた後も業務の修復等の勧告と確実な完了が得られない場合、業務水準の達成が不可能と判断される場合又は対象業務を行う者（委託先企業等）の変更に応じない場合は、市は、対象業務の修復等の勧告と確実な完了を求めてから3か月を超えた後に、支払額の減額措置、違約金の徴収及び特定事業契約の解除等を行うことができる。
- 4) その他特定事業契約に定める措置を行うことができる。

### (3) 財務書類の提出

選定事業者は、特別目的会社を設立した場合、毎事業年度、当該事業年度の財務書類を作成し、毎事業年度経過後3か月以内に市に報告する。なお、公認会計士による監査は義務づけるものではない。

また、市は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとする。

## **第6章 その他に関する事項**

### **1 情報の提供**

本入札説明書に定めることその他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、吹田市のホームページに掲載する。

### **2 事業計画又は特定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**

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定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措置にしたがう。また、本事業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。

### **3 金融機関等と市の協議（直接協定）**

市は、本事業の円滑な実施及び継続性を確保するため、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することができる。

### **4 特定事業の選定の取消し**

民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、入札参加者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消す。特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を速やかにホームページにおいて公表する。

## 第7章 提出書類等の一覧

### 1 入札説明書等に関する説明会及び質問に関する提出書類

- <様式 1 > 入札説明書等に関する説明会参加申込書 ..... A4 版1枚
- <様式 2 > 入札説明書等に関する質問書 ..... A4 版一枚

### 2 入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書等に関する提出書類

- <様式 3 > 入札参加表明書 ..... A4 版一枚
- <様式 4 > 入札参加資格確認申請書 ..... A4 版1枚
- <様式 5 > 委任状 ..... A4 版一枚
- <様式 6 > 入札参加グループ構成員一覧表 ..... A4 版一枚
- <様式 7 > 設計に当たる者の資格等要件に関する書類 ..... A4 版一枚
- <様式 8 > 建設に当たる者の資格等要件に関する書類 ..... A4 版一枚
- <様式 9 > 工事実績調書 ..... A4 版一枚
- <様式 10 > 工事施工証明書 ..... A4 版一枚
- <様式 11 > 工事監理に当たる者の資格等要件に関する書類 ..... A4 版一枚
- <様式 12 > 入居者移転支援に当たる者の実績等要件に関する書類 ..... A4 版一枚
- <様式 13 > 入札参加グループの構成員に関する納税に関する書類 ..... A4 版一枚
- <様式 14 > 入札参加グループ構成員変更承諾願 ..... A4 版一枚
- <様式 15 > 入札辞退届 ..... A4 版一枚

### 3 入札書等に関する提出書類

- <様式 16 > 入札書等及び提案書提出届 ..... A4 版1枚
- <様式 17 > 入札書等及び提案書確認リスト ..... A4 版2枚
- <様式 18 > 委任状（代理人） ..... A4 版1枚
- <様式 19 > 入札書 ..... A4 版2枚
- <様式 20 > 入札金額等内訳書（施設整備費相当分） ..... A4 版1枚
- <様式 21 > 入札金額等内訳書（建設業務費用） ..... A4 版1枚
- <様式 22 > 入札金額等内訳書（入居者移転支援業務費相当分） ..... A4 版1枚
- <様式 23 > 要求水準書に関する確認書 ..... A4 版1枚

### 4 提案書等に関する提出書類

- <様式 24 > 提案書（説明書） ..... A4 版1枚
- <様式 25 > 1 事業実施体制及び安定性に関する提案書 ..... A4 版1枚
- <様式 26 > 事業の実施体制に対する提案 ..... A4 版1枚
- <様式 27 > 事業の安定性に対する提案 ..... A4 版1枚
- <様式 28 > 事業の工程計画に対する提案 ..... A4 版1枚
- <様式 29 > 1) 資金調達計画 ..... A4 版一枚
- <様式 30 > 2) 資金調達計画（同意書又は関心表明書） ..... A4 版一枚

<様式31>	2	全体計画に関する提案書	A4版1枚
<様式32>	1)	全体計画に対する提案	A4版2枚
<様式33>	2)	住宅内外のコミュニティ形成に対する提案	A4版2枚
<様式34>	3)	景観形成に対する提案	A4版2枚
<様式35>	4)	環境への配慮に対する提案	A4版2枚
<様式36>	3	住棟及び住戸の計画に関する提案書	A4版1枚
<様式37>	1)	住棟計画に対する提案	A4版2枚
<様式38>	2)	住戸計画に対する提案	A4版2枚
<様式39>	3)	ライフサイクルコストの縮減に対する提案	A4版2枚
<様式40>	4)	環境への配慮に対する提案	A4版1枚
<様式41>	4	施工計画に関する提案書	A4版1枚
<様式42>	1)	周辺への影響低減に対する提案	A4版1枚
<様式43>	2)	施工品質の管理に対する提案	A4版2枚
<様式44>	5	入居者移転支援に関する提案書	A4版1枚
<様式45>	1)	実施体制に対する提案	A4版1枚
<様式46>	2)	実施内容に対する提案	A4版1枚
<様式47>	6	さらなる環境に対する配慮に関する提案書	A4版1枚
<様式48>	7	地域産業への貢献に関する提案書	A4版1枚
<様式49>	8	その他の提案に関する提案書	A4版1枚
<様式50>		提案書(図面集)	A3版1枚
<様式51>		透視図(鳥瞰)	A3版1枚
<様式52>		透視図(アイレベル)	A3版1枚
<様式53>		配置図(1/500)	A3版1枚
<様式54>		各階平面図(1/200)	A3版一枚
<様式55>		住戸平面図(1DK, 2DK, 3DK, 4DK)(1/100)	A3版一枚
<様式56>		立面図(全体、各住宅棟ともに4面)(1/200)	A3版一枚
<様式57>		断面図(全体、各住宅棟ともに2面)(1/200)	A3版一枚
<様式58>		日影図(1/500)	A3版一枚
<様式59>		外部仕上表	A3版一枚
<様式60>		内部仕上表	A3版一枚
<様式61>		施設計画概要及び面積表	A3版一枚
<様式62>		建築計画の概要と特徴(構造計画・外構計画を含む)	A3版2枚
<様式63>		電気設備計画・機械設備計画の概要と特徴	A3版2枚

## 5 電子データ

<様式24>から<様式63>に関する電子データ(CD-R・PDF形式)