

八尾市告示第181号

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。）第8条第1項の規定により、八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業を実施する民間事業者の選定について、次のとおり一般競争入札を行うので、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の6及び八尾市財務規則（昭和39年八尾市規則第33号。以下「規則」という。）第104条の規定により次のとおり公告する。

令和4年5月9日

八尾市長 山 本 桂 右

記

1 入札に付すべき事項

- (1) 事業名称 八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業
- (2) 事業場所 八尾市幸町五丁目12番1、幸町五丁目28番3、28番4、28番5、30番4、31番1、幸町四丁目3番1、3番3、4番、8番1、29番3、35番、37番2、幸町五丁目47番1
- (3) 事業内容 本事業は、事業用地において、現存する西郡住宅（4号館、5号館、店舗付1号館、店舗付2号館及びそれに附属する施設等）及び公園関連施設の解体撤去、新たな市営住宅（建替後の住棟及びそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等）の整備、本事業において活用の予定のない事業用地の整備、これらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行う。
- (4) 事業期間 事業契約の締結日から建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び入居者移転支援業務等が完了した日まで

2 入札参加資格に関する事項

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札参加者は、次に掲げる企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

(a) 市営住宅整備業務に関して設計をする企業（以下「設計企業」という。）

(b) 市営住宅整備業務に関して建設をする企業（以下「建設企業」という。）

(c) 市営住宅整備業務に関して工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

(d) 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。）

(イ) 応募グループは、入札手続き、落札者となった場合の契約手続きなど八尾市との調整・協議等における窓口役を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。

(ウ) 代表企業は、本事業を遂行する上で設計及び建設・工事監理・入居者移転支援について中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限る。

イ 複数業務について

応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、個別の参加資格要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係もしくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(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こと。

(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こと。

(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こと。

(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こと。

(オ) 工事監理企業において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こと。

ウ 特別目的会社（SPC）の設立について

PFI事業者（落札者）となった入札参加者は、本事業を遂行するために、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的

会社（以下「S P C」という。）を設立することができる。S P Cを設立する場合は、前記「ア」及び「イ」に定めるもののほか、次に掲げる(7)～(9)の要件についても満たすものとする。

(7) P F I 事業者（落札者）となった応募グループの構成員のうち、代表企業は、必ずS P Cに出資するものとする。

(8) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

(9) 出資者である構成員は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、八尾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、その他の一切の処分を行ってはならない。

S P Cを設立する場合、P F I 事業者は、本事業を実施するため、事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を営営するにあたり妥当な資本金を持ったS P Cを八尾市内に設立すること。また、入札参加者の構成員によるS P Cへの出資比率は2分の1を超えることとすること。なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、八尾市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

※ 「出資比率」とは、株式会社の資本金額に対して、出資する金額の割合をいう。

エ 構成員の変更等について

資格審査に関する提出書類の受付日後においては、原則として構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、八尾市がやむを得ないと認めた場合は、八尾市の承認を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更及び追加ができるものとする。

オ 複数応募の禁止

応募グループの構成員及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※ 「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の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者をいい、「人事面において関連のある者」とは、応募グループの構成員の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

カ P F I 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

P F I 事業者は、八尾市内に常設の本社又は本店を有する企業（以下「市内企業」という。）と契約し、市内企業への発注予定額の合計（以下「市内発注予定額」という。）の本業務に係る対価に対する割合は10%以上とし、その割合は応募グループが提案すること。なお、市内発注予定額は、市内企業である構成員（以下「市内構成員」という。）との契約予定額、P F I 事業者が業務の一部を再委託する再受託者（以下「1次協力会社」という。）との契約予定額、1次協力会社が業務の一部を再々委託する再々受託者（以下「2次協力会社」という。）との契約予定額の合計額とする。ただし、次に示す場合には留意すること。

- (7) 市内構成員から直接業務の一部を再受託する1次協力会社及び再々受託する2次協力会社が市内企業である場合は、当該1次協力会社及び2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。
- (イ) 八尾市外に本社又は本店を有する構成員（以下「市外構成員」という。）の1次協力会社が市内企業である場合は、当該1次協力会社から市内企業である2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。
- (ウ) 市外構成員の1次協力会社が八尾市外の企業である場合は、当該1次協力会社から市内企業である2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含める。

(2) 入札参加者の資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

- (7) P F I 法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 政令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(a)から(d)までのいずれかに該当する者でないこと。
 - (a) 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）又は会社更生法（平成14年

- 法律第154号)に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- (b) 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- (c) 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)に基づく破産手続開始の申立て、並びに旧和議法(大正11年法律第72号)に基づく和議開始の申立てがなされている者
- (d) 会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
- (エ) 規則第98条に該当する者であること。また、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (オ) 公告日から資格審査に関する提出書類提出までの間に、八尾市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けていない者であること。
- (カ) 八尾市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等排除措置を受けていないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- (キ) 建設業法(昭和24年法律第100号)第28条第3項又は第5項の規定による命令を受けている者
- (ク) 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
- (ケ) 八尾市が本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
- ・株式会社地域計画建築研究所
 - ・株式会社地域計画建築研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社地域経済研究所及び北口・繁松法律事務所
- (コ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者が参加していないこと。

イ 入札参加者の参加資格要件(業務別)

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力(技術・実績・資金・信用等)を備える者であり、資格審査に関する提出書類の受付日において、次に掲げる要件を全て備えていなければならない。なお、PFI事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから(ア)~(エ)の企業として業

務を受託する者も同様とする。

(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。なお、本業務を複数の者で業務を行う場合は、統括する設計企業を置くものとし、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

- (a) 令和4年度八尾市建設工事等競争入札参加資格者名簿（以下「参加者名簿」という。）において工事関連業務の種類「建築関係建設コンサルタント業務」で登録されていること。
- (b) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (c) 平成19年4月1日以降に契約した業務において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計の業務実績（成果品の引渡し完了した者に限る）を有すること。
 - ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ・8階建て以上
 - ・延床面積4,000㎡以上又は80戸以上
- (d) 設計企業と入札参加資格審査申請受付の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管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、八尾市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

(イ) 建設企業

建設企業は、1者で業務を担当する場合は、下記の(a)～(f)の要件を満たすこと。複数の者で業務を実施する場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記の(a)～(f)の要件を満たし、その他の建設企業は、(a)、(b)、(c)、(g)、(h)の要件を全て満たすこと。なお、全ての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- (a) 参加者名簿において建設工事の種類「建築一式工事」で登録されていること。
- (b) 建築工事業について建設業法第15条に規定する特定建設業の許可を受けていること。なお、参加者名簿の登録申請後に特定建設業の許可を取得した場合は、入札公告の日の1週間前までに当該許可に係る許可書の写しが本市契約検査課に提出されていれば、特定建設業の許可を受けているものとして取り扱う。
- (c) 「八尾市発注工事に配置する技術者等の取扱いについて」（以下「配置技術者取扱い」という。）を遵守できること。ただし、配置技術者取扱い中において「入札締切の日」は「建設業務の開始日」、「完了検査日」は「建設業務の完了検査日」と読み替えるものとし、図表1から図表3までは適用しない。
- (d) 入札参加資格審査申請受付締切の日において、建設業法第27条の23に規定する経営事項審査に係る最新の結果通知書（入札参加資格審査申請書類提出日において、審査基準日が1年7か月以上経過していないこと。以下「最新の「経営事項審査結果通知書」」という。）の建築一式工事の総合評定値が1,300点以上の者であること。
- (e) 対象工事に、入札提出書類の提出締切の日以前に雇用されている建設業法第19条の2に基づく現場代理人（建設業法に規定する建設業の許可に係る営業所の専任技術者は不可）、同提出締切の日以前に3か月以上の雇用関係を有している同法第26条に基づく専任かつ常駐の監理技術者及び必要な人員を適正に配置し、所定の工期内に安全に施工できること。
- (f) 平成19年4月1日以降に契約した建築一式工事において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の実績（完成及び引渡しが完了した者に限る）を有すること。

- ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・8階建て以上

- ・延床面積4,000㎡以上又は80戸以上

(g) その他の建設企業は、入札参加資格審査申請受付締切の日において、市内企業にあつては参加者名簿の「建築一式工事」の等級格付けがA等級の者、市外企業にあつては最新の「経営事項審査結果通知書」の建築一式工事の総合評定値が1,000点以上の者であること。

(h) その他の建設企業にあつては、対象工事に、入札提出書類の提出締切の日以前に3か月以上の雇用関係を有している建設業法第26条に基づく専任の主任技術者（主任技術者となりうる国家資格を有する者であること。）または監理技術者及び必要な人員を適正に配置し、所定の工期内に安全に施工できること。

(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、本業務を複数の者で業務を行う場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

(a) 参加者名簿において工事関連業務の種類「建築関係建設コンサルタント業務」で登録されていること。

(b) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(c) 平成19年4月1日以降に契約した業務において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理または実施設計の業務実績（完成及び引渡し、又は成果品の引渡しが完了した者に限る。）を有すること。

- ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・8階建て以上
- ・延床面積4,000㎡以上又は80戸以上

(d) 工事監理企業と入札参加資格審査申請受付の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（昭和25年法律第201号）第5条の6第4

項の規定による工事監理者をいう。)を専任で配置できること。

(エ) 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、移転者支援業務、住替者支援業務等に精通していること。

(3) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、資格審査に関する提出書類の受付締切日とする。

(4) 資格審査に関する提出書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員又はS P Cから業務を受託する者が、資格審査に関する提出書類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 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、八尾市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

イ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、八尾市は当該入札参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、八尾市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

ウ 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、八尾市は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、八尾市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成

員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、八尾市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

エ 基本協定締結日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員又はＳＰＣから業務を受託する者が入札参加資格要件を欠くに至った場合、八尾市は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、八尾市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又はＳＰＣから業務を受託する者が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員又はＳＰＣから業務を受託する者に代わって、入札参加資格を有する構成員又はＳＰＣから業務を受託する者を補充し、八尾市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員又はＳＰＣから業務を受託する者の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又はＳＰＣから業務を受託する者が入札参加資格を欠いた日とする。

3 入札の実施

(1) 入札説明書等の公表

入札説明書等を八尾市ホームページにおいて公表する。

ホームページのURL <https://www.city.yao.osaka.jp/>

(2) 入札説明書等に関する説明会

下記のとおり、入札説明書等に関する説明会を開催する。

ア 開催日時 令和４年５月１６日（月）午前１０時から午後４時まで

イ 受付会場 八尾市営西郡住宅 第３集会所（八尾市幸町五丁目４４番地）

ウ 申込方法 入札説明書において明示する。

(3) 資格審査

入札参加者は、入札参加表明書を含む資格審査提出書類を八尾市に提出

し、資格審査を受けなければならない。

ア 提出期間 令和４年７月25日（月）から同年８月10日（水）の午前９時から午後５時まで（必着）

イ 提出先 八尾市本町一丁目１番１号
八尾市建築部住宅管理課

ウ 提出方法 入札説明書において明示する。

(4) 資格審査結果の通知

資格審査の結果は令和４年９月12日（月）までに、電子メールにて応募グループの代表企業に通知する。資格審査により入札参加資格を認められなかった者は、その理由について、書面により次に示すと通りの要領で説明を求めることができる。

ア 提出期間 令和４年９月15日（木）から同月22日（木）の午前９時から午後５時まで（必着）

イ 提出先 八尾市本町一丁目１番１号
八尾市建築部住宅管理課

ウ 提出方法 入札説明書において明示する。

(5) 入札参加資格がないと認めた理由の回答

説明を求めた者に対し、令和４年９月30日（金）までに書面により、郵送にて、回答する。

(6) 入札

入札参加者は、入札提出書類（入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書）を次のとおり提出すること。

ア 入札書及び事業提案書（正本）

(ア) 提出期間 令和４年10月３日（月）から同月14日（金）の午前９時から午後５時まで（必着）

(イ) 提出先 八尾市本町一丁目１番１号
八尾市建築部住宅管理課

(ウ) 提出方法 入札説明書において明示する。

イ 事業提案書（副本）

(ア) 提出期間 令和４年10月３日（月）から同月17日（月）の午前９時

から午後 5 時まで（必着）

(イ) 提出先 八尾市本町一丁目 1 番 1 号

八尾市建築部住宅管理課

(ロ) 提出方法 入札説明書において明示する。

(7) 開札

八尾市は、以下の日時において応募グループの代表企業又はその代理人の立会のうえ、開札を行う。

ア 開札日時 令和 4 年 10 月 17 日（月）午後 2 時

イ 開札場所 八尾市役所 本館 4 階 入札室

(8) 入札の無効

規則第 111 条各号のいずれか又は総合評価一般競争入札心得第 7 条各号のいずれかに該当する入札及び虚偽の申請を行った者のした入札は、無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には、落札決定を取り消す。

(9) 入札予定価格

本事業の入札予定価格は、入札説明書に明示する。

4 落札者決定方法等

(1) 落札者決定方法

総合評価一般競争入札によるものとし、落札者決定基準に基づく。

(2) 選定委員会の設置

八尾市は、学識経験者等で構成される「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、審査を行う。

(3) 審査方法

選定委員会において、入札価格に基づく「入札価格評価点」と、事業提案書の提案内容等の審査結果に基づく「提案内容評価点」を合算した「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。審査項目の詳細及び配点等については、落札者決定基準に示す。

(4) 落札者の決定

選定委員会は、八尾市に選定結果を答申し、八尾市は、選定委員会によ

る落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。なお、入札参加者が一定の基準を満たさない場合には、八尾市は落札者を決定しない場合がある。詳細については、落札者決定基準に示す。

5 その他

(1) 入札保証金

入札参加者は、規則に定めるところにより、入札保証金の納付等を行わなければならない。入札保証金の納付方法は、原則として、規則第107条に定めるところによることとする。ただし、規則第108条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

(2) その他

詳細は入札説明書による。

(3) 問合せ先

八尾市本町一丁目1番1号

八尾市建築部住宅管理課

電話 072-924-8543