

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業
入札説明書

令和 4 年 5 月 9 日

八尾市

目次

第 1	入札説明書の定義	1
第 2	特定事業の選定に関する事項	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	5
1	民間事業者選定に関する基本的事項	5
2	募集及び選定に係る想定スケジュール	5
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件	6
4	募集及び選定手続き等	12
5	資格、提案の審査及び民間事業者の選定に関する事項	16
6	契約に関する基本的な考え方	18
第 4	民間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	20
1	責任分担の基本的な考え方	20
2	予想されるリスクと責任分担	20
3	保険	20
4	提供されるサービス水準	20
5	P F I 事業者の責任の履行に関する事項	20
6	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	20
第 5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
1	立地に関する事項	21
2	土地に関する事項	21
3	全体に関する事項	21
4	市営住宅整備に関する事項	22
第 6	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	23
1	基本的な考え方	23
2	管轄裁判所の指定	23
第 7	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	24
1	P F I 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	24
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	24
3	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となった場合	24
第 8	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	25
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	25
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	25
3	その他の支援に関する事項	25
第 9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1	議会の議決	26

2	債務負担行為の設定	26
3	情報公開及び情報提供	26
4	市からの提示資料の取り扱い	26
5	入札に伴う費用分担	26
6	本事業に関する市の担当部署	26

<別添書類>

- 別添資料 1 要求水準書
- 別添資料 2 落札者決定基準
- 別添資料 3 様式集
- 別添資料 4 基本協定書（案）
- 別添資料 5 事業契約書（案）

第 1 入札説明書の定義

この入札説明書は、八尾市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の設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。）に基づき、令和 4 年 3 月 28 日に特定事業として選定した「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加を希望する者を対象に交付するものである。

本事業の基本的な考え方については、令和 4 年 2 月 7 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるので、入札参加を希望する者は、本入札説明書の内容を踏まえ、必要な書類を提出することとする。

また、入札説明書に併せて交付する次の別添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。

別添資料 1 「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 要求水準書」（以下「要求水準書」という。）

別添資料 2 「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）

別添資料 3 「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 様式集」（以下「様式集」という。）

別添資料 4 「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料 5 「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）

は、本入札説明書と一体のものとする。

なお、入札説明書等と実施方針等及び「実施方針及び要求水準書（案）」に関する質問及び意見への回答（令和 4 年 3 月 7 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ものとする。

入札説明書等に記載のない事項については、実施方針、実施方針等に関する質問・意見への回答及び入札説明書等に関する質問への回答による。

第2 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

八尾市長 山本桂右

(4) 事業の目的

設計、建設、工事監理及び入居者の移転支援をPFI法に基づく建替事業として一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられた市営住宅として整備することを目的とする。

(5) 事業の概要

本事業は、事業用地（要求水準書 別添資料1）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をいい、以下「既存住宅等」という。）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をいい、以下「建替住宅等」という。）の整備、本事業において活用する予定のない事業用地（以下「余剰地」という。）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ものである。

特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。

ア 事業計画の策定

PFI事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

PFI事業者は、既存住宅等及び公園関連施設の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) コミュニティづくり支援業務
- (ウ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）

- (エ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (オ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (カ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (キ) 工事監理に関する業務
- (ク) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (ケ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (コ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (サ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (シ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (ス) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (セ) 地元説明等近隣対策業務
- (ソ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (タ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (チ) 会計実地検査等の支援業務
- (ツ) 契約不適合検査の実施
- (テ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、建替住宅等への移転対象住宅の入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 入居者に対する移転相談業務
- (ウ) 説明会実施業務
- (エ) 内覧会実施業務
- (オ) 移転者支援業務
- (カ) 住替者支援業務
- (キ) 退去者支援業務
- (ク) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (ケ) 会計実地検査の支援業務
- (コ) 業務報告
- (サ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (シ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（６）事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、P F I 事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

(7) P F I 事業者の収入及び負担

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市と P F I 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、本事業の実施に必要なサービスの対価を P F I 事業者に対し支払う。

ア P F I 事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和 5 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅等の所有権移転・引渡し後に P F I 事業者へ支払う。

イ P F I 事業者の負担

P F I 事業者は、本事業に要する費用を、「ア」に示す市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(8) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

ア 事業契約の締結

令和 5 年 3 月

イ 事業期間

令和 5 年 3 月から令和 8 年 3 月まで

なお、事業期間については上記の期間を想定しているが、整備手順や移転支援の内容における提案内容に基づき事業期間の短縮の提案を行うことは可能とする。

(9) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、P F I 事業者がその許認可等を取得すること。

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、PFI事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、市からPFI事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

(2) 民間事業者の募集及び選定方法

本事業における民間事業者の募集及び落札者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、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）により行う。

2 募集及び選定に係る想定スケジュール

民間事業者の募集及び選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日程	内容
令和4年5月9日	入札公告、入札説明書等の公表
令和4年5月16日	入札説明書等に関する説明会の開催
令和4年5月9日 ～5月20日	入札説明書等に関する質問受付
令和4年6月17日	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
令和4年7月25日 ～8月10日	資格審査に関する提出書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書）の受付
令和4年9月12日	資格審査に関する提出書類確認審査結果通知
令和4年10月3日 ～10月14日	入札提出書類（提案書等）の提出 （事業提案書の副本は17日まで）
令和4年10月17日	開札
令和4年11月	落札者の決定及び公表
令和4年12月	基本協定の締結
令和5年2月	仮契約締結
令和5年3月	本契約締結（3月市議会議決後）

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

- (ア) PFI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SPCに出資するものとする。
- (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- (ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまで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、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経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、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、原則として応募グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、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・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応募グループの構成員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、応募グループの構成員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（以下「市内業者契約率」という。）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。

- (ア) 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) 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）

- (ア) P F I 法第 9 条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令第 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（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
- (エ) 八尾市財務規則（昭和 39 年八尾市規則第 33 号）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) 入札公告日から資格審査に関する提出書類提出までの間に、市からの入札参加停止処分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) 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、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。なお、P F I 事業者が S P C を設立する場合にあっては、S P C から(ア)～(エ)の企業として業務を受託する者も同様とする。

- (ア) 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年度時点の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（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申込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、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社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（昭和24年法律第100号）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) 資格審査に関する提出書類の受付締切日において、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（入札参加資格確認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）、入札締切の日以前に 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、資格審査に関する提出書類の受付締切日において、市内企業にあっては参加者名簿の「建築一式工事」の等級格付けが A 等級の者、市外企業にあっては最新の「経営事項審査結果通知書」の建築一式工事の総合評価値が 1,000 点以上の者であること。
- (h) その他の建設企業にあっては、対象工事に、入札締切の日以前に 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、または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) 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（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（「第3 4 (4)」を参照）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、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、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、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、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、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、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S P C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、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、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S P C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S P C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S P Cから業務を受託する者を補充し、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。

４ 募集及び選定手続き等

（１）入札公告、入札説明書等の公表

市は、実施方針に対する質疑及び意見を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を市ホームページ等で公表する。

（２）入札説明書等に関する説明会の開催

ア 開催日時

令和４年５月１６日（月）１０時から１６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 参加者

本事業への参加を希望する民間事業者とする。

エ 申込方法

「様式集」の「入札説明会 参加申込書」（様式Ｂ-01）をＥ-mail（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「説明会申込書」と表記すること。）で申し込むこと。

なお、送信後、速やかに電話等で当該Ｅ-mailの着信確認を行うこと。

オ 申込先及び問い合わせ先

八尾市建築部住宅管理課

〒581-0003 八尾市本町一丁目１番１号

電 話：072-924-8543

F A X：072-924-2301

E-mail：jyuukan@city.yao.osaka.jp

カ 申込期限

令和４年５月１２日（木）正午まで（必着）

キ 留意事項

説明会当日は、入札説明書等の資料は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

（３）入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表

入札説明書等に記載した内容に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和４年５月９日（月）から２０日（金）正午まで（必着）

イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問書」（様式 B-02）に必要事項を記入の上、E-mail で提出すること（文書形式は Microsoft-Excel とする）。また、「入札説明書等に関する質問書」には件名に「入札説明書等質問」と表記すること。
なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該 E-mail の着信確認を行うこと。

ウ 提出先

「４（２）オ」に同じ

エ 回答の公表方法

質問に対する回答は市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

オ 入札説明書等の変更

市は質問及び意見の内容を考慮して、入札説明書等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、市ホームページ等で公表する。

（４）入札参加表明書等の受付

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市に提出すること。

なお、資格審査提出書類の作成については、様式集に従うこと。

提出方法 : 郵送で下記提出先に提出すること。なお、郵送方法は一般書留か簡易書留によることとし、下記提出先に令和４年８月１０日（水）午後５時までに必着とする。

提出先 : 八尾市建築部住宅管理課
〒581-0003 八尾市本町一丁目１番１号

提出期間 : 令和４年７月２５日（月）から令和４年８月１０日（水）まで（必着）

（５）資格審査に関する提出書類確認結果の通知

資格審査の結果は令和４年９月１２日（月）を目途に、電子メールにて応募グループの代表企業に通知する。

なお、資格審査の結果は、公表しないものとする。

(6) 資格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受付

資格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、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。

- 提出方法 : 説明要求の書面(様式自由)を郵送で下記提出先に提出すること。なお、郵送方法は一般書留か簡易書留によることとし、下記提出先に令和4年9月22日(木)午後5時までに必着とする。
- 提出先 : 八尾市建築部住宅管理課
- 提出期間 : 令和4年9月15日(木)から令和4年9月22日(木)まで(必着)
- 回答結果 : 説明を求めた者に対し、令和4年9月30日(金)を目途に書面により、郵送にて、回答する。

(7) 入札手続き等

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)を以下のとおり提出すること。

ア 提出書類等

(ア) 入札書及び事業提案書(正本)

- 提出方法 : 入札参加者は、入札書及び事業提案書の正1部並びに内容を記録したCD-RまたはDVD-Rをまとめて一般書留か簡易書留の郵送により提出すること。持参、FAX、電子メール等による提出は認めない。
- なお、郵送物の表に「入札提出書類在中」と明記の上、応募グループ名を記載すること。
- ※各様式は「様式集」に従い作成すること。

- 提出先 : 八尾市建築部住宅管理課
〒581-0003 八尾市本町一丁目1番1号
- 提出期間 : 令和4年10月3日(月)から令和4年10月14日(金)までの午前9時から午後5時まで(必着)

(イ) 事業提案書(副本)

- 提出方法 : 入札参加者は、事業提案書の副15部をまとめて持参により提出すること。
- ※各様式は「様式集」に従い作成すること。
- 提出先 : 八尾市建築部住宅管理課
〒581-0003 八尾市本町一丁目1番1号
- 提出期間 : 令和4年10月3日(月)から令和4年10月17日(金)までの午前9時から午後5時まで(必着)

(8) 開札

市は、以下の日時において応募グループの代表企業またはその代理人の立会のうえ、開札を行い、入札書に記載された入札価格が予定事業価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額（以下「予定価格」という。）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。なお、この開札は、入札価格の確認の場であり、各応募グループの入札価格の公表は行わない。

ア 開札の予定日時及び場所等

(ア) 日時

令和4年10月17日（月）午後2時

(イ) 場所

八尾市役所 本館4階 入札室（予定）

(ウ) 入札の無効

「総合評価一般競争入札心得」（平成29年5月9日制定）第7条に該当する場合は、その入札を無効とする。

(9) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(10) 予定価格

本事業の予定価格は、以下のとおりである。

¥3,080,266,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

市は予定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。

(11) 入札辞退に関する提出書類

入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札提出書類の提出期限までに、様式集の「様式D-01 入札辞退届」を担当部局まで提出すること。

(12) 応募に関する注意事項

ア 入札保証金

入札参加者は、八尾市財務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、八尾市財務規則第107条に定めるところによることとする。ただし、八尾市財務規則第108条各号の1に該当する場合は免除する。

イ 入札に伴う費用負担

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。

ウ 提出書類の取り扱い・著作権等

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類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入札参加者の提出書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

(イ) 特許権等

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事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供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。

(ウ) 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。

(エ) 提出した書類の変更の禁止

入札参加者は、募集及び選定手続き等において提出した書類の変更を行うことはできない。

(オ) 使用言語及び単位、時刻

応募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。

エ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募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 資格、提案の審査及び民間事業者の選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

市は、PFI事業者選定にあたり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。）を設置する。

なお、選定委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な民間事業者の選定を図るため、入札参加者の選定委員に対しての接触を禁止する。

氏名（敬称略）	所属機関（団体）等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 教授
奥富 利幸	近畿大学 建築学部 教授
西村 久美子	弁護士
宮本 豪	公認会計士／有限責任監査法人トーマツ
室崎 千重	奈良女子大学 生活環境学部 准教授

（五十音順）

(2) 審査の内容

選定委員会において評価された各応募グループの事業提案書の提案内容及び入札価格等を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、応募グループの構成員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。

(3) 審査の方法

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) 提案内容に関するヒアリングの実施

5(3)の総合評価にあたって、提案内容の確認のため、当該入札参加者に対してヒアリングを実施する。

ア 実施時期

令和4年11月下旬(予定)

イ 実施内容

市は、ヒアリング実施の遅くとも7日前までに、日時、場所、ヒアリングの内容等を、代表企業に連絡する。

なお、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めるため、対面によるヒアリングの実施が困難となる場合は、リモートによるヒアリングに変更する場合がある。

(5) 落札者の決定

選定委員会は、市に選定結果を答申し、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、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。

(6) 審査結果及び評価公表

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、審査の結果及び評価は市のホームページを通じて公表する。

(7) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

市の建設工事等競争入札心得第7条に定めるもののほか、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 落札の取消し

市は、選定された応募グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する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。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、市を相手方として、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) 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、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、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

市は、提案内容に基づき、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、事業契約を締結する。

事業契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する契約とし、契約期間は契約成立日から本事業を完了した日までとする予定である（完成後2年目までの2年点検を含むものとする）。

なお、事業契約の締結に係る落札者の弁護士費用、印紙代等は、P F I 事業者の負担とする。

(4) 契約保証金の納付等

落札者は、契約額の100分の10以上の契約保証金を納付しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金を免除する。

- (ア) 八尾市財務規則第122条第1号の規定による履行保証保険契約（保険金額は、落札価格の100分の10以上）を締結し、当該保険証書が提出されたとき。
- (イ) 同規則第122条第2号の規定による工事履行保証契約（保証金額は、落札価格の100分の10以上を締結したとき。
- (ウ) 同規則第122条第4号の規定による確実な担保が提供されたとき。

(5) 違約金の支払い

落札者は、市と事業契約を締結しない場合、違約金として契約希望金額（入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加えたものをいう。）の100分の3に相当する金額を支払うこととする。

(6) S P C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会社法に定める株式会社としてS P Cを設立する場合には、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、S P Cと事業契約を締結するものとする。

第4 民間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 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者が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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務及び入居者移転支援業務の責任は、原則としてPFI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、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市とPFI事業者の責任分担は、原則として事業契約書（案）によることとする。

応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

3 保険

PFI事業者は、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、PFI事業者の提案に基づき加入すること。なお、詳細については、事業契約書（案）に提示する。

4 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、要求水準書において提示する。

5 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。なお、詳細については、事業契約書（案）に提示する。

6 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担することとするが、PFI事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、PFI事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、要求水準書に提示する。

第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

名称	幸町五丁目第1公園	幸町五丁目第2公園	西郡住宅4・5号館敷地及び西郡住宅店舗付1・2号館敷地	西郡住宅4・5号館倉庫敷地
所在地	幸町五丁目12-1	幸町五丁目28-3 他	幸町四丁目3-1 他	幸町五丁目47-1
用地面積	約4,000 m ²	約1,500 m ²	約3,500 m ²	約100 m ²
地域地区	第1種住居地域、準防火地域			
指定容積率	200%			
指定建蔽率	60%			
高度地区	なし			
道路斜線	勾配1.25、適用距離20m			
隣地斜線	勾配1.25、立上り20m			
北側斜線	適用外			
日影規制	対象：高さが10mを超える建築物 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン5.0時間、10mライン3.0時間			

2 土地に関する事項

市は、事業用地について、事業契約の契約日から建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、PFI事業者の無償による使用を認める。

3 全体に関する事項

事業用地は、要求水準書「資料1：事業用地位置図」に示す区域とし、要求水準書「別紙1：土地整備条件図」に示すように、建替住宅等整備用地、余剰地に分割し、市営住宅整備業務の整備を行う。

(1) 事業実施手順

本事業では、事業実施手順は民間事業者の提案によるが、要求水準書「別紙2：建替手順及び入居者移転計画（案）」に示す基本的な手順に従って工程計画を提案すること。

(2) 開発行為等の基本的な考え方

PFI事業者は提案に応じて、「都市計画法」、「建築基準法」及び「八尾市開発指導要綱」

に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き及び公共施設の整備を行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

4 市営住宅整備に関する事項

建替住宅の住戸数は 150 戸とする。

住戸タイプ及び整備の詳細は、要求水準書に提示する。

第6 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置による。

2 管轄裁判所の指定

事業契約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。

第7 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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

1 PFI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

PFI事業者の提供するサービスが事業契約書に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約書で定めるPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、PFI事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

PFI事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、事業契約を解除することができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

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

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者は事業契約を解除することができる。

事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

3 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となった場合

不可抗力、その他市又はPFI事業者の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となった場合は、市とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びPFI事業者は、事業契約を解除することができる。

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措置は、事業契約書で規定する。

その他、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8 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

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、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、市はこれらの支援を P F I 事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

市は P F I 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

なお、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、市は P F I 事業者と協議を行う。

第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和5年に開かれる八尾市議会の3月定例会に提出する予定である。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について令和4年3月八尾市議会において債務負担行為の設定を行っている。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

4 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、全て入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

八尾市建築部住宅管理課

〒581-0003 八尾市本町一丁目1番1号

電 話：072-924-8543

F A X：072-924-2301

E-mail：jyuukan@city.yao.osaka.jp