

(案)

二田・寿市営住宅集約建替事業  
設計・施工一括発注に係る実施方針

令和6年4月12日

泉 大 津 市



## 目 次

第 1 実施方針の位置付け	1
第 2 事業の概要	1
1 事業名称	1
2 事業に供される公共施設の種類	1
3 公共施設の管理者	1
4 事業の目的	1
5 事業の概要	2
6 事業者が実施する業務範囲	3
7 事業者の収入及び負担	5
8 事業期間	6
9 事業実施スケジュール	6
10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	6
11 実施方針等に関する事項	7
第 3 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 民間事業者の募集及び選定の方法	9
2 募集及び選定のスケジュール	9
3 募集手続等	9
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
5 落札者の選定	17
6 提示条件	19
第 4 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	21
1 事業者の責任ある履行について	21
2 本市と事業者の責任分担	21
3 業務の要求水準	21
4 事業者の責任の履行に関する事項	21
5 本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	22
6 事業期間中の事業者と本市の関わり	23
7 事業の終了	24
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	25
1 立地条件	25
2 建替住宅等の概要	25

第6 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	26
1 協議方法に関する事項	26
2 紛争の際の裁判所に関する事項	26
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	27
1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	27
2 契約解除等の方法に関する事項	27
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に関する事項	28
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	28
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	28
3 その他支援に関する事項	28
第9 その他事業の実施に関する事項	29
1 情報の公表	29
2 本事業の担当課	29

#### 添付書類

- 別紙1 位置図
- 別紙2 事業用地区域図
- 別紙3 事業工程表
- 別紙4 リスク分担表（案）

様式1：実施方針等に関する質問書

様式2：実施方針等に関する意見書

別冊1 要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）

別冊2 要求水準書（入居者移転支援業務編）（案）

## 第1 実施方針の位置付け

この実施方針は、二田・寿市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間の技術的能力を活用して効果的かつ効率的に行うために、広く本事業の概要等を周知し、泉大津市（以下「本市」という。）と民間事業者との間での十分な意思疎通を図り、本事業に対する考え方を齟齬が生じないようにすることを目的として定める。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

二田・寿市営住宅集約建替事業

### 2 事業に供される公共施設の種類

44戸の市営住宅（付帯施設等を含む。）

### 3 公共施設の管理者

泉大津市長 南出 賢一

### 4 事業の目的

二田市営住宅（以下「二田住宅」という。）は昭和43～44年度に、寿市営住宅（以下「寿住宅」という。）は昭和27年度にそれぞれ建設され、築後50年（寿住宅は70年）以上が経過し老朽化が著しく、耐震性やバリアフリー、居住環境についても大きな課題を抱えている。本市が平成30年度に策定した「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」においては、両市営住宅の集約建替の実施が位置付けられている。

本事業は、上記の経緯を踏まえ、二田住宅が立地する区域及び南東側隣接敷地（市有地）を建替用地として、二田住宅及び寿住宅の集約建替を行うものである。

本事業の実施にあたっては、新たな市営住宅の整備、既存施設の解体撤去、跡地の敷地整備及び入居者の移転支援を、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減等の実現を図るため、設計・施工一括発注方式により実施する。

本事業の実施により、子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯が安全で安心して住まうことができる住宅性能水準の向上を図るものである。また、民間ノウハウを活用することで、「誰もがすこやかにいきいきと暮らせるまちづくり」や「持続可能なまちの創造」が求められている本市の政策課題に的確に対応した魅力的な施設整備（ハード面）とともに、入居者及び周辺住民と調和を図る支援や入居者の属性に配慮した入居者移転支援といったソフト面での質的向上が提案され、実施されることを期待するものである。

## 5 事業の概要

本市は、本事業において 44 戸の市営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和 12 年 3 月の予定である。

本事業の実施に際して、本市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、二田住宅の立地する区域及びその南東側隣接敷地（市有地）を併せた区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。（事業用地については【別紙 2 事業用地区域図】参照）。

- ア 事業用地において新たに 44 戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。なお、整備は 1 期を基本とするが、2 期に分けて整備することも可とする。
- イ 事業用地内に存する既存の市営住宅とその付帯施設及び南東側隣接敷地内の既存残置物（併せて「既存住宅等」という。）を解体撤去する（寿住宅の解体撤去は対象外）。
- ウ 入居者の建替住宅への移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

区分		管理戸数	入居戸数 <sup>※1</sup>	既存住宅等の解体撤去	建替住宅等及び関連する公共施設等の整備		入居者移転支援	
					戸数	仮移転	本移転	
二田住宅	1号棟	16 戸	7 戸	○	○	44 戸	△ <sup>※2</sup>	○
	2号棟	20 戸	8 戸	○			—	○
寿住宅		37 戸	14 戸	—	—	—	—	○

注) ※1：令和 6 年 4 月 1 日現在

※2：下記参照

なお、入居者の移転に関して、提案により一部（二田住宅 1 号棟）の入居者の仮移転（二田住宅 2 号棟又は周辺民間賃貸住宅への仮移転）を行うことも可とする。

## 6 事業者が実施する業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

### (1) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

### (2) 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地において市営住宅の整備に関する次に示す業務を行う。

#### ア 市営住宅整備業務

##### (ア) 事前調査に関する業務

- a 測量調査
- b 地質調査
- c アスベスト含有材等使用状況調査

##### (イ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- b 建替住宅等の建設工事
- c 建替住宅等の整備に関する工事監理
- d 設計・建設住宅性能評価の取得
- e 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

##### (ウ) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- a 関連する公共施設等の設計
- b 関連する公共施設等の施工
- c 関連する公共施設等の施工に関する工事監理

##### (エ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事
- c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

##### (オ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- d 完成確認及び引渡し
- e 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- g 交付金及び補助金等申請関係書類等の作成支援業務

- h 会計実地検査の支援業務
- i 家賃等算定資料の作成支援
- j 維持管理計画の作成
- k その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### イ 入居者移転支援業務

- (ア) 仮移転支援業務 (※)
  - a 整備計画及び移転計画の説明
  - b 二田住宅内の空住戸の補修
  - c 民賃仮住戸の確保等
  - d 仮移転等の説明
  - e 仮住戸等の希望の把握
  - f 仮住戸等決定抽選会の実施
  - g 仮移転等に係る手続の説明
  - h 仮移転等に係る手続の支援
  - i 仮住戸の鍵渡し
  - j 仮移転等の完了の確認等
- (イ) 仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務 (※)
  - a 賃貸借契約の締結の支援
  - b 本市と賃貸人間の協定の締結の支援
  - c 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
  - d 本市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行
  - e 民賃仮移転者からの家賃等の受領及び本市への支払代行
  - f 仮移転期間中の賃貸人と民賃仮移転者との協議等の支援
  - g 民賃仮移転者の仮住戸からの退去の支援
  - h 建替住宅の整備遅延等による賃貸借契約の契約期間の延長
- (ウ) 本移転支援業務
  - a 本移転の説明
  - b 新住戸等の希望の把握
  - c 新住戸等決定抽選会の実施
  - d 本移転に係る手続の説明
  - e 本移転に係る手続の支援
  - f 入居説明・内覧会の開催
  - g 新住戸の鍵渡し
  - h 本移転の完了の確認等
- (エ) 退去等支援業務
  - a 退去等を希望する入居者の本市への報告
  - b 市営住宅退去等の手続き支援及び移転料の支払い
  - c 退去等の立ち合い、確認及び移転料の支払い
- (オ) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務

- a 建替住宅におけるコミュニティ形成の場の立上げ支援業務
- b 国交付金等申請手続の支援
- c 会計実地検査の支援

注) ※：二田住宅1号棟の入居者（7戸）の仮移転を提案する場合は、仮移転対象入居者の意向により、二田住宅2号棟（風呂なし）の空き住戸や周辺民間賃貸住宅（ユニットバス付き等）への仮移転を行う必要がある。

## 7 事業者の収入及び負担

### （1）事業者の収入

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を一体として実施するものとする。

本市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する継続費に基づき、事業者が実施した業務に対し、本市と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、本事業に実施に必要な対価を事業者に対し支払うものとする（本市が事業者に支払う対価を以下「支払対価」という。）。

支払対価は、市営住宅整備業務に係る支払対価（以下「市営住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る支払対価（以下「入居者移転支援業務費」という。）から構成される。

- ア 本市は、前金払い（令和6年度は除く）のほか部分払として、市営住宅整備費を本事業の完了までの各年度の年度末、又は事前に定めた時期において、完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分に相応する費用の10分の9以内の額を事業者に支払う。なお、市営住宅整備業務の事前調査に関する業務及び設計業務に要する費用については、同業務が完了している場合に限り、完了した業務に応じて、本市が査定した金額（年度毎に本市が設定する債務負担行為の予算上限額の範囲内）を支払う。
- イ 本市は、市営住宅整備費のうち部分払（前払い分含む）をした費用を除いた部分を、建替住宅等（2工区の場合は工区毎）の引渡し後に事業者に一括して支払う。
- ウ 本市は、入居者移転支援業務費（移転支援実費以外の入居者移転支援業務に係る経費）及び移転支援実費（仮移転を実施する場合の二田住宅の仮住戸の修繕費や民間賃貸住宅の家賃等）を各年度の年度末、又は事前に定めた時期において、実績に応じた額を支払う。
- エ 本市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、入札説明書に添付する事業契約（案）において提示する。

### （2）事業者の負担

- ア 事業者は、市営住宅整備費を、（1）ア及びイの本市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- イ 事業者は、入居者移転支援業務費及び移転支援実費を、（1）ウ及び移転支援実費の本市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- ウ 実施方針及び要求水準書に定めのない提案は、本市が支払う対価の範囲で行うものとし、事業者等による寄付は認めないものとする。

## 8 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、令和12年3月31日までとする。

## 9 事業実施スケジュール

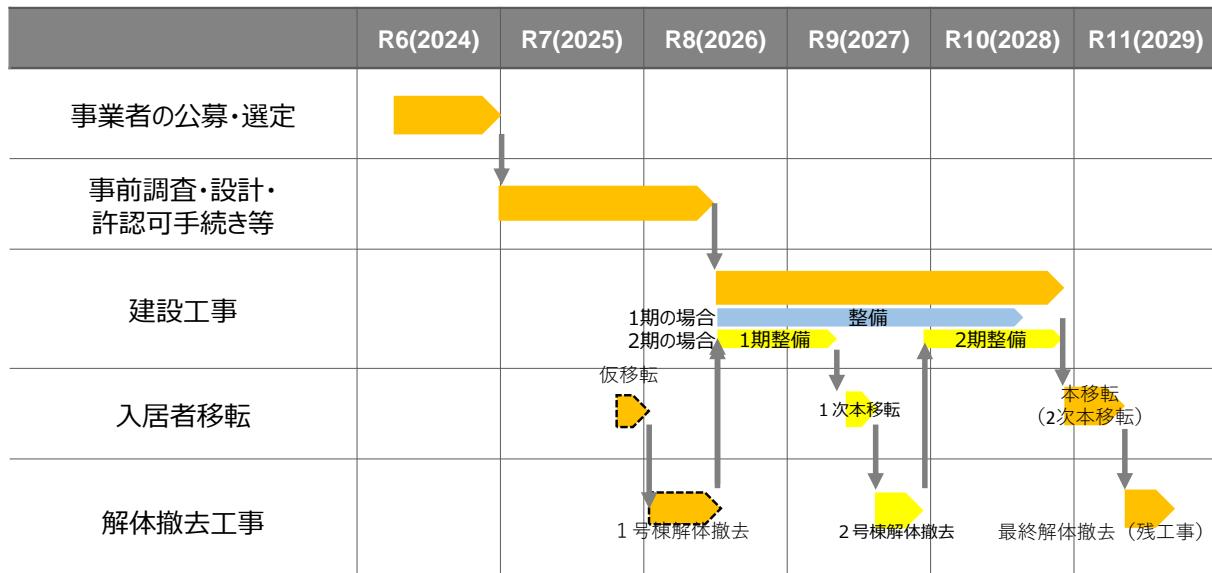
本事業のスケジュールは、下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮は可とする（詳細については、【別紙3 事業工程表】参照）。具体的な工程の提案にあたっては、建設業における働き方改革の推進を踏まえた検討を行うこと。

表 事業実施スケジュール

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和7年3月頃
設計、各種申請等の行政手続き 入居者（一部）の仮移転及び既存住宅等の解体撤去※	令和7年4月頃～令和8年9月頃
建替住宅等の整備及び関連する公共施設等の整備	令和8年10月頃～令和11年2月頃
建替住宅等への本移転完了	令和11年5月頃
既存住宅等の解体撤去 解体撤去後の付帯施設及び関連する公共施設等の整備	令和11年6月頃～令和12年3月頃

注) ※：二田住宅1号棟の入居者（7戸）の仮移転を提案する場合

図 工程計画



## 10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、実施方針と併せて公表する要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）を参照すること。

## 11 実施方針等に関する事項

### (1) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。この方法以外による質問及び意見の提出は無効とする。

- 提出方法 : 本市ホームページから、様式2「実施方針等に関する質問書」及び様式3「実施方針等に関する意見書」のファイルを入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問及び意見（企業名）」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
- 申込先 : 泉大津市 都市政策部 建築住宅課  
電子メール : [kenchiku.jyuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp](mailto:kenchiku.jyuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp)  
電話 : 0725-33-1131（代表）
- 提出期限 : 令和6年5月7日（火）午後5時 必着

また、本市の判断により、質問及び意見の提出を行った民間事業者に対して、質問の趣旨を確認するため個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、次号「(3)実施方針等に関する質問及び意見への回答」に準じて、その内容を公表するものとする。

### (2) 実施方針等に関する質問及び意見への回答

実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見を行った者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見を行った者の権利、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、令和6年5月31日（金）を目途に公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問及び意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

### (3) 対面式質疑応答の実施

実施方針等に関して提出された質問に対する回答の公表後、回答内容に対する再質問、事業提案に際して、民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、次に示すとおり対面式質疑応答を開催する。参加については参加企業1社につき最大3名までとする。

なお、対面式質疑応答でなされた質疑応答内容のうち、対面式質疑応答参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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、令和6年6月28日（金）を目途に公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、対面式質疑応答に参加した企業名は公表しないものとする。

○開催日時: 令和6年6月10日（月）～6月14日（金）を予定

※実際の日時は参加希望者に個別に連絡する。

○開催場所: 泉大津市 都市政策部 建築住宅課 会議室（予定）

※実際の開催場所は参加希望者に個別に連絡する。

○申込先: 泉大津市 都市政策部 建築住宅課

電子メール : [kenchiku.jyuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp](mailto:kenchiku.jyuutaku@city.izumiotsu.osaka.jp)

○申込期限：令和6年5月7日（火）午後5時 必着

※様式2「実施方針等に関する質問書」及び様式3「実施方針等に関する意見書」の提出メールに「対面式質疑応答への参加を希望」する旨を記載すること。

#### (4) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 民間事業者の募集及び選定の方法

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、本事業に係る対価及び提案内容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）を採用する予定である。

#### 2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

表 民間事業者の募集・選定スケジュール

日 程	内 容
令和6年7月上旬頃	入札公告、入札説明書等の公表
令和6年7月下旬～8月下旬頃	入札説明書等に関する質問の受付及び回答
令和6年10月上旬頃	入札参加表明書受付及び入札参加資格審査結果通知【1次審査】
令和6年10月下旬頃	入札書類の受付（本入札）
令和6年11月～12月	入札書類の審査及びヒアリング等の実施 【2次審査】
令和6年12月下旬頃	落札者決定及び公表
令和7年1月頃	基本協定の締結
令和7年2月頃	仮契約の締結
令和7年3月頃	事業契約締結（泉大津市議会の議決）

#### 3 募集手続等

##### (1) 入札公告、入札説明書等の公表

本市は、令和6年3月に、本事業の債務負担行為の設定に関する議案を市議会に提出し議決を得ている。なお、予算に関する議案が成立しなかった場合は、本事業を延期又は中止する場合がある。

本市は、本事業の債務負担行為に関する議会承認後において、本事業の入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

本市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、内容等に関する質問回答を行う期間を設ける。質問回答の方法については、入札説明書において提示する。

##### (2) 事業用地の現地調査

本事業に関し、民間事業者は、本市に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。現地調査の時期や手続等については、入札説明書において提示する。

### (3) 入札参加表明書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び入札参加資格審査（以下「資格審査」という。）に必要な書類の提出を求める。入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

資格審査の結果は、参加資格確認通知書により応募者に通知する。また、資格審査を失格となった応募者には、その理由を併せて通知する。

### (4) 入札書及び事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき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の提出を求める。

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

## 4 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

#### ア 入札参加者の定義

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）の構成については、次のとおりとする。

(ア) 入札参加者は、本市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の構成企業（以下「構成企業」という。）により構成される参加グループ（以下「参加グループ」という。）とする。

(イ) 入札参加者は、建替住宅等及び関連する公共施設等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等を建設し既存住宅等の解体撤去工事を実施する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事や既存住宅等の解体撤去工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）並びに入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。

#### イ 代表企業の選定

(ア) 参加グループは、建設企業の中から代表企業（単体企業）を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにするものとする。

(イ) 代表企業は、当該入札への応募手続や落札者となった場合の契約協議など本市との調整及び協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成企業の債務全てについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

#### ウ 構成企業の要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(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。

- (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。
- (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。
- (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。
- (オ) 工事監理企業の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。

## 工 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び参加グループの構成企業と資本関係又は人的関係のある者  
(※)は、他の参加グループの構成企業になることはできないものとする。

### (※)資本関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が更生会社（会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。以下同じ。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

(ア) 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）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

### (※) 人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、(ア)については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

(ア) 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合

(イ) 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

## (2) 入札参加者の参加資格要件

### ア 構成企業の共通資格要件

参加グループの全ての構成企業は、入札参加表明書の受付日において、次のいずれにも該当しない者とする。

(ア) 泉大津市入札参加有資格業者の指名停止等に関する要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。また、大阪府において、法令違反を理由として、参加停止措置を受けている者

(イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

(ウ) 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

- (イ) 本事業に係る実施方針等の作成及びアドバイザリー業務に関与した者並びにこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「第3.4（1）エ 複数応募の禁止」参照）
- (オ) 「第3.5 落札者の選定」で規定する審査委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（「第3.4（1）エ 複数応募の禁止」参照）
- (カ) 税の滞納がある者
- (キ) 次のいずれかに該当する者
  - a 法人でない者
  - b 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
    - (a) 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項又は会社更生法第17条第1項若しくは第2項の規定に基づき更生手続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。
    - (b) 民事再生法第21条第1項又は第2項の規定に基づき再生手続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。
    - (c) 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
    - (d) 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
  - c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
    - (a) 成年被後見人若しくは被保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
    - (b) 破産手続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
    - (c) 禁固以上の刑（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
    - (d) 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
    - (e) 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
  - d 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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
  - e その者の親会社等がbからdまでのいずれかに該当する法人

## イ 構成企業の個別参加資格要件

参加グループの各構成企業は、入札参加表明書の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていることとする。

### (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とする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業（以下「設計代表者」という。）を置くものとし、設計代表者は次のaからeの要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくともa及びbを満たしていること。（ただし統括する設計企業に求められる要件のうち、eについては協力企業が要件を満たせば当該設計企業が要件を満たすものとみなす。）

- a 本市の令和5・6年度の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は本市の建設工事入札参加資格有資格者であること。（本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業の入札参加にあたって、入札参加資格に係る審査と同等の書面を提出しその審査を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。）
- b 建築士法第23条第1項又は第3項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c 3階建て以上の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積1,000m<sup>2</sup>以上又は20戸以上の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。ただし、設計共同体としての実績は、代表構成員としての実績に限る。
- d 設計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の資格を有し、かつ参加資格要件工事の設計実績を有する設計管理技術者を配置できること。
- e 都市計画法第30条の規定による申請書のうち、同法第31条に定める設計図書の作成の実績を有していること。（作成した図書により、同法第29条又は同法第34条の2の許可を受けたものに限る。）なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。

### (イ) 建設企業

建設企業は、単体又はJVとする。単体で応募する場合にはbからfの要件を全て満たすこと。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次のbからfの要件をすべて満たし、その他の構成員は、次のbおよびcの要件をすべて満たしていること。

- a JVの結成にあたっては、資格者名簿の「建築一式工事」に登録された同一業種（建築工事）の場合は共同施工方式（以下「甲型JV」という。）、異なる業種の場合は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを結成する場合は次の(a)から(c)の要件、乙型JVを結成する場合は次の(d)及び(e)の要件を、それぞれ全て満たしていること。
  - (a) JVの代表構成員は当該JVにおける出資比率が当該JVの構成員中最大である者である。

って、単独の企業であること。

- (b) 建設企業の構成企業数及び JV の構成員数は、2 者又は 3 者であること。
- (c) 1 構成員あたりの出資比率は、当該 JV の構成員数が 2 者の場合は 30% 以上、3 者の場合は 20% 以上であること。
- (d) JV の構成員の分担工事額については、参加グループの提案によるものとする。
- (e) 代表構成員以外の構成員は、建設業法に従って監理技術者（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 26 条第 2 項の規定による監理技術者をいう。以下同じ。）又は主任技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。監理技術者を配置する場合は、次の f に示す要件の監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置できること。

※甲型 JV 及び乙型 JV の詳細については、国土交通省ホームページ参照

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000101.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html)

- b 単体の建設企業又は JV の構成員にあっては、本市の令和 5・6 年度の建設工事入札参加資格有資格者であること。
- c 建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該企業が実施する工事に対応した業種について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- d 「建築一式工事」について、入札公告時点において、直近の建設業法第 27 条の 23 に規定する経営事項審査の結果による総合評定値（P 点）が、1,000 点以上の者であること。
- e 参加資格要件工事の施工実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工事実績については、以下のとおりとして取り扱うものとする。
  - (a) 2 者の場合、30% 以上の出資比率があれば、100% の実績
  - (b) 3 者の場合、20% 以上の出資比率があれば、100% の実績
- f 次の要件を全て満たす監理技術者を当該事業用地に専任かつ常駐で配置すること。
  - (a) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築施工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者であること。
  - (b) 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、建設業法第 26 条第 5 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、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、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業（以下「工事監理代表者」という。）を置くものとし、工事監理代表者は以下に示す a～d の要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくとも a 及び b を満たしていること。

- a 本市の令和 5・6 年度の測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格有資格者であり、取引希望品種に「建設コンサルタント等」が含まれる者又は本市の建設工事入札参加資格有資格者であること。本事業の入札への参加を希望される時点において、上記の入札参加資格の認定を受けていない場合は、入札参加資格に係る審査と同等の書面を提出しその審査を受ける必要

がある。申請に必要な手続きについては、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

- b 建築士法第23条第1項又は第3項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。
- 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（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を常駐かつ専任で配置できること。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

#### （イ）移転支援企業

移転支援企業は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する移転支援企業を置くものとし、複数の移転支援企業のうち1社以上が当該免許を有すること。また、移転支援企業が入居者移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合、当該協力企業についても当該免許を有すること。

### ウ 入札参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業が、入札参加表明書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）入札参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申出により、本市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。
- （イ）落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、本市は基本協定書（案）や仮契約を締結せず、又は基本協定や仮契約の解除を行うことがある。本市はこれによる一切の責を負わない。ただし、参加グループの申出により、本市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、本市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

### (3) 入札参加に関する留意事項

#### ア 入札保証金

泉大津市財務規則（昭和44年泉大津市規則第7号）に基づく入札保証金は免除する。

#### イ 入札無効に関する事項

次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する入札は無効とする。

- (ア) 1次審査書類提出後、入札日までに不渡手形、不渡小切手又は電子記録債権の不渡りを出した構成員を抱える参加グループが行った入札
- (イ) 入札参加表明書に記載された参加グループの代表企業の代表者以外の者が行った入札
- (ウ) 入札参加資格のない者又は参加資格確認通知書を受理しなかった者の入札
- (エ) 入札参加者が談合した入札
- (オ) 入札金額を訂正した入札
- (カ) 泉大津市財務規則に定めるもののほか、入札参加資格審査申請書類、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

#### ウ 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

##### (ア) 著作権

提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、本市は事業提案書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事業提案については、審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

##### (イ) 特許権

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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、本市が工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、本市が費用を負担する。

#### エ 本市からの提示資料の取扱い

本市が提供する資料は、入札参加に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

#### オ 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。

#### カ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

#### **キ 使用言語及び単位、時刻**

入札参加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。

#### **ク 地域経済への配慮**

協力企業等には、可能な限り泉大津市内に本店、支店又は主たる営業所を有する企業（以下「市内企業」という。）を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達するなど、地域経済の振興に配慮を行うこと。

### **5 落札者の選定**

#### **(1) 落札者の選定方法**

落札者の選定は、地方自治法施行令第167条の10の2に基づく総合評価一般競争入札方式により行う予定であり、落札者の選定にあたり、「二田・寿市営住宅集約建替え事業に係る事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）」を通じて学識経験者等の意見を聴取する予定である。

#### **(2) 審査の内容**

審査委員会において、各入札参加者からの事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）及び本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）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。

審査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、参加グループの構成企業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) 審査方法及び審査事項（案）**

審査委員会において、提案内容の審査結果に基づく「定性的評価点」と入札価格に基づく「定量的評価点」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。

提案内容審査における審査項目の概要は次に示すとおりである。審査項目の詳細及び配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

配点は、定性的評価点120点、定量的評価点80点の計200点満点とする。

提案内容審査における審査事項（案）の概要は次に示すとおりである。審査項目の詳細及び配点等については、審査委員会における意見聴取結果を踏まえ適宜修正し、入札公告時に公表する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。

#### **ア 事業実施に関する項目**

##### **(ア) 事業実施体制**

##### **(イ) 地域社会貢献、地域経済への配慮**

## イ 市営住宅整備業務

### (ア) 敷地利用計画

- 良好な住環境形成への配慮
- 意匠・景観への配慮
- 周辺住環境への配慮

### (イ) 住棟・住戸計画

- 良好な住環境形成への配慮
- 意匠・景観への配慮
- ユニバーサルデザインへの配慮
- コミュニティ形成への配慮

### (ウ) その他の基本方針

- 安全・安心への配慮
- 「持続可能なまち泉大津」の実現への配慮
- 維持管理への配慮

### (エ) 施工実施計画

- 敷地制約を踏まえた確実な施工
- 近隣・入居者への配慮
- 施工中の安全の確保

## ウ 入居者移転支援業務

### (ア) 確実かつ円滑な移転支援業務の遂行

### (イ) 入居者負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に関する工夫

## (3) 落札者の決定

入札参加者数に関わらず審査を行うものとする。定性的評価点の最低基準を設定した上で入札公告を行い、審査の結果により当該基準を満たさない落札者を選定しない場合がある。

審査委員会は本市に選定結果を答申し、本市は、審査委員会による落札者候補の答申を踏まえ、落札者を決定する。

詳細については、落札者決定基準において提示する。

## (4) 審査結果及び評価公表

本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、審査の結果は本市のホームページを通じて公表する。

## (5) 落札の無効及び取消し

### ア 落札の無効

泉大津市財務規則第105条に定めるもののほか、一般競争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

市長は、選定された参加グループの構成企業が、落札者決定日から事業契約締結までに、入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すことがある。ただし、代表企業以外の構成企業が、入札参加資格を欠くような事態が生じた場合で、やむを得ない事情による場合は、本市と協議を行うこととする。

#### (6) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

泉大津市 都市政策部 建築住宅課

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、入札参加者はこれらの協力者に本事業に関する協力を得てはならない。

- ・三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
- ・株式会社東畠建築事務所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

### 6 提示条件

#### (1) 対価の改定の考え方

物価に一定程度の変動があった場合、契約金額について協議することがある。

協議方法の詳細については、入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

#### (2) 事業者の権利義務に関する事項

本市の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して本市に対して有する債権は、本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ものとする。

#### (3) 事業契約の締結等

##### ア 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、14日間を目途に、本市を相手方として、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。

##### イ 契約手続における交渉の有無

本市は、契約手続においては、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、事業契約書の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、本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（案）に定める具体的な措置に従うものとする。

#### **ウ 事業契約の締結**

本市は、落札者と事業契約書（案）に基づき事業契約に関する協議を行い、令和7年2月頃に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和7年3月頃を予定している。

#### **エ 違約金の支払い**

落札者は、本市と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を支払うこととする。

#### **オ 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。

## 第4 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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

### 2 本市と事業者の責任分担

#### (1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、本市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高い業務の提供を目指すものであり、本事業の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として事業者が負うものとする。ただし、本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、本市が責任を負うこととする。

本市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【別紙4 リスク分担表（案）】に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、【別紙4 リスク分担表（案）】及び入札説明書に添付する事業契約書（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上で、提案を行うこと。

### 3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準は、実施方針と併せて公表する次に示す要求水準書（案）を参照すること。

- (ア) 要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）
- (イ) 要求水準書（入居者移転支援業務編）（案）

### 4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として100分の10以上を納付することとする。なお、泉大津市財務規則第116条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合（本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等）は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。詳細については、入札説明書等において提示する。

## 5 本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

本市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確實に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。本市による本事業の実施状況の確認は、次に示す(1)から(3)までのとおりである。

### (1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、入札説明書等の規定に基づき、事業契約締結後、本市と事業者で協議し、本市が決定する。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

#### ア 業務着手時

(ア) 業務着手時に、業務全体に関する事業計画を策定し、本市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

#### イ 設計時

(ア) 設計着手前に設計に関する工程表を本市に提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

(イ) 設計の打合せ時に必要な資料等を本市に提示し、業務水準が反映されていることの確認を受けること。

(ウ) 基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を本市に提出し、併せて「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」を提出し、業務水準に適合していることの確認を受けること。

(エ) 設計の状況について、事業者は、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

#### ウ 工事施工時

(ア) 建替住宅等の建設工事着手前に、全体施工計画書、実施工程表及び工種別施工計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準が反映されていること等の確認を受けること。

(イ) 建設工事の進捗状況及び施工状況等について本市に報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。

(ウ) 施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知すること。また、本市はこれらに立ち会うことができるものとする。

(エ) 建替住宅等の建設工事期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。

(オ) 監理業務着手前に、工事監理に関する基本的事項（要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）「第4 5（2）」参照）について具体的に記載した工事監理に関する基本的な方針を提出し、業務水準が反映されていること等の確認を受けること。

(カ) 監理業務着手前に、設置した工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を受けること。

- (キ) 工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。また、設計時に本市の確認を受けた「要求水準チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」により施工内容を工事の進捗に応じて確認し、業務水準に適合していることの確認を受けること。
- (ク) 工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

## 工 解体撤去時

- (ア) 既存住宅等の解体撤去工事（敷地整備等を含む）の着手前に、工程表及び施工計画書を本市へ提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 解体撤去工事完了時に本市に報告し、完了状況の確認を受けること。

## オ 工事完成・施設引渡し時

- (ア) 完了に伴う検査等を行う場合は、事前に本市に通知すること。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (イ) 建設工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を本市の了解を得た内容に従って用意すること。

## カ 入居者の移転時

- (ア) 入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、本市の求めに応じて随時本市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

## キ 隨時

- (ア) 市内協力企業へ発注する業務の内容や市内協力企業契約額等がわかる資料を作成し本市に提出し、提案内容を満たしていることの確認を受けること。
- (イ)

### (2) モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングに係る費用のうち、本市に生じる費用は本市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

### (3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供する業務があらかじめ定められた条件、又は業務水準を下回ることが明らかになった場合、本市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、入札説明書等において提示する。

## 6 事業期間中の事業者と本市の関わり

本事業は事業者の責任において遂行される。また、本市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として本市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各構成企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

## 7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、本事業の継続が困難となり、本事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 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 立地条件

事業用地の立地条件は、次に示すとおり。なお、詳細な内容については、要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）を参照すること。

区分	概要
所在	泉大津市二田町3丁目 59番6、64番1、64番2、66番
敷地面積	3,015.86m <sup>2</sup> <sup>※1</sup> (うち、既存住宅敷地：1,520.54m <sup>2</sup> <sup>※1</sup> 、 南東側隣接敷地：1,495.32m <sup>2</sup> <sup>※1</sup> ) (うち、建替住宅用地：2,712m <sup>2</sup> <sup>※2</sup> 、 接道通路 <sup>※3</sup> ：303m <sup>2</sup> <sup>※2</sup> )
用途地域	準工業地域
容積率／建ぺい率	200%／60%
高度地区	高度地区指定なし
防火・準防火地域等	準防火地域
日影規制 (5mを超える10m以内／10mを超える範囲)	—
その他	—

注) ※1：要求水準書【別添資料2 事業用地求積図】による実測面積

※2：要求水準書【別添資料2 事業用地求積図】でのCAD計測値

※3：建築基準法第43条但し書き（43条2項2号）による通路。

### 2 建替住宅等の概要

建替住宅等について現時点で想定している本事業の要求水準については、要求水準書（市営住宅整備業務編）（案）を参照すること。

## 第6 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

### 1 協議方法に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、本市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札説明書に添付する事業契約書(案)に規定する。

### 2 紛争の際の裁判所に関する事項

事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所岸和田支部を第一審の専属所轄裁判所とする。

## 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

### 1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

### 2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

#### (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 事業者の提供する業務が要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められる業務水準を下回る場合、その他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又はその懸念が生じた場合、本市は、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。

イ 事業者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、本市は、事業契約を解除することができる。

ウ 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。

エ 上記の規定により本市が事業契約を解除した場合、事業者は本市に生じる損害を賠償するものとする。

#### (2) 本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 本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、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

イ 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、本市は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

#### (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

不可抗力その他、本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、本市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

#### (4) 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になった場合

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に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

本市は、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努めるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市は、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努めるものとする。

本市は、本事業に対して交付金・補助金等の活用を想定しており、交付要綱に基づく額を事業者に支払う代金の一部に充当する予定としている。

### 3 その他支援に関する事項

他の支援については、下記のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関し、本市は、必要に応じて協力を行う。
- (2) 法改正等により、他の支援が適用される可能性がある場合には、本市と事業者で協議を行う。
- (3) 事業者へ出資等は行わない。

## 第9 その他事業の実施に関する事項

### 1 情報の公表

今後の公表資料等については、基本的に、以下のホームページにおいて行うものとする。

泉大津市ホームページ

<https://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosiseisakubu/kentikujyutaku/tantougyoumu/jutakuseisaku/osirase/10462.html>

### 2 本事業の担当課

入札、契約に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

〒595-8686 大阪府泉大津市東雲町9番12号

泉大津市 都市政策部 建築住宅課

電話：0725-33-1131（代表）

電子メール：[kenchikujyutaku@city.izumiotsu.osaka.jp](mailto:kenchikujyutaku@city.izumiotsu.osaka.jp)