

和泉市富秋中学校区等における
市営住宅集約建替他公共施設整備等事業
実施方針（案）

令和6年10月21日公表

和 泉 市

目 次

第 1 実施方針（案）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	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	2
7 事業者の収入及び負担	3
8 事業期間	4
9 事業実施スケジュール	4
10 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等	5
11 実施方針（案）等に関する事項	5
第 3 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 民間事業者の募集及び選定の方法	7
2 募集及び選定のスケジュール	7
3 募集手続等	8
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
5 落札者の選定	19
6 提示条件	20
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	22
1 事業者の責任ある履行について	22
2 本市と事業者の責任分担	22
3 業務の要求水準	22
4 本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	22
5 事業期間中の事業者と本市の関わり	24
6 事業の終了	25
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 立地に関する事項	25
2 整備施設の概要	26
3 土地に関する事項	26
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	27
1 協議方法に関する事項	27
2 紛争の際の裁判所に関する事項	27
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	28

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	28
2 契約解除等の方法に関する事項	28
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	29
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	29
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	29
3 その他支援に関する事項	29
第9 その他事業の実施に関する事項	30
1 情報の公表	30
2 本事業の担当課	30

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（案）等に関する質問書

様式2：実施方針（案）等に関する意見書

参考資料1：和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

参考資料2：和泉第一団地他敷地レベル測量図

- | |
|----------------------------------|
| 別冊1 要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）（案） |
| 別冊2 要求水準書（入居者等移転支援業務編）（案） |
| 別冊3 要求水準書（（仮称）多世代交流拠点施設整備業務編）（案） |

【用語の定義】

本実施方針（案）では、次のように用語を定義する。

（あ行）

1 次 協 力 企 業 : 構成企業から直接業務を受託する企業をいう。

移 転 支 援 企 業 : 入居者等移転支援業務を行う構成企業をいう。

（か行）

解 体 撤 去 対 象 区 域 : 解体撤去工事を行う市営住宅及び旭公園の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。

関 連 す る 公 共 施 設 等 : 整備施設の整備に関連して、事業者提案により整備が必要となる道路や上下水道・雨水排水等の公共施設等

既 存 施 設 : 解体撤去の対象とする、整備用地の市営住宅（住棟・店舗棟及びその付帯施設）及び旭公園の公園施設並びに解体撤去対象区域内にある市営住宅（住棟・店舗棟及びその付帯施設）を総称していう。

業 務 水 準 : 入札説明書等及び入札説明書等に対する質問への回答並びに提案書類に記載された本事業の実施に当たり、構成企業が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいう。

協 力 企 業 : 構成企業から直接又は間接に業務を受託する企業をいう。

建 設 企 業 : 整備施設の建設工事及び既存施設の解体撤去工事を行う構成企業をいう。

工 事 監 理 企 業 : 整備施設の建設工事を監理する構成企業をいう。

構 成 企 業 : 本市の求める性能を備えた整備施設及び関連する公共施設等を設計、建設し、円滑な移転支援を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企業をいう。

（さ行）

参 加 グ ル ー プ : 複数の構成企業で構成されるグループをいう。

市 営 住 宅 ・ 店 舗 整 備 業 務 : 建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の整備並びに既存施設の解体撤去に関する業務をいう。

市 営 住 宅 ・ 店 舗 整 備 費 : 市営住宅・店舗整備業務に要する費用をいう。

J V : 複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体（特定建設企業体）をいう。

市 外 協 力 企 業 : 主たる営業所が和泉市外にある協力企業をいう。

事 業 者 : 本市と設計施工契約を締結し本事業を実施する民間事業者をいう。

事 業 用 地 : 整備用地と解体撤去対象区域を総称していう。

市 内 企 業 : 本店、支店又は主たる営業所が和泉市内にある企業をいう。

整 備 施 設 : 本事業において整備する建替住宅等、建替店舗等及び多世代交流施設並びに関連する公共施設等を総称していう。

整備用地 : 建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地を総称している。
設計企業 : 整備施設及び既存施設の解体撤去を設計する構成企業をいう。

(た行)

多世代交流施設 : (仮称) 多世代交流拠点施設の略称で、本体施設及び付帯施設の総称をいう。
多世代交流施設整備業務 : 多世代交流施設の整備に関する業務をいう。
多世代交流施設整備費 : 多世代交流施設整備業務に要する費用をいう。
多世代交流施設用地 : 多世代交流施設を整備する用地をいう。
建替住宅 : 集約建替え後の市営住宅を総称している。
建替住宅等 : 集約建替え後の市営住宅及び付帯施設を総称している。
建替店舗 : 集約建替え後の市営店舗・作業所を総称している。
建替店舗等 : 集約建替え後の市営店舗・作業所及び付帯施設を総称している。
建替住宅・店舗 : 集約建替え後の市営住宅及び市営店舗・作業所を総称している。
建替住宅・店舗等 : 集約建替え後の市営住宅、市営店舗・作業所及び付帯施設を総称している。
建替住宅用地 : 建替住宅等を整備する用地をいう。
建替店舗用地 : 建替店舗等を整備する用地をいう。
DB方式 : Design Build 方式の略。事業者が設計・施工一括発注方式により公共施設を整備する方式をいう。
店舗使用者 : 集約建替えの対象とする既存の市営店舗・作業所及びその付帯施設の利用者をいう。

(な行)

2次協力企業 : 1次協力企業から直接業務を受託する企業をいう。
入居者 : 集約建替えの対象とする既存の市営住宅に入居している者をいう。
入居者等 : 入居者及び店舗使用者をいう。
入居者等移転支援業務 : 入居者の建替住宅等への移転及び店舗使用者の移転に関する業務をいう。
入居者等移転支援業務費 : 入居者等移転支援業務に要する費用をいう。
入札参加者 : 本事業の入札に参加する者という。

(は行)

本市 : 和泉市をいう。
本事業 : 和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設等整備事業をいう。

第 1 実施方針（案）の位置付け

この実施方針（案）は、本事業を実施するに当たり、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、本市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に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

和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業

2 事業に供される公共施設

ア 市営住宅

イ 市営店舗・作業所

ウ （仮称）多世代交流拠点施設（以下「多世代交流施設」という。）

※付帯施設（工作物、駐車場等、外構工事、上下水道等）を含む

3 公共施設の管理者

和泉市長 辻 宏康

4 事業の目的

本市では、昭和 40 年代から 50 年代にかけて本市の北部に位置する富秋中学校区及び隣接校区の一部（以下「富秋中学校区等」という。）の地域において、歴史と経過から人権問題解決に資する環境改善整備事業として、市営住宅や人権文化センターをはじめとした多くの公共施設を建設している。

いずれの公共施設も建築後 30～40 年以上が経過し、耐震性の確保や建物・設備の老朽化対策といったハード面の課題がある一方、入居者の高齢化及び単身化に伴う地域コミュニティ活動の停滞等への対策といったソフト面の課題も抱えている。

こうした中、富秋中学校区等において、老朽化が進む公共施設の最適配置の実現を図るとともに、地域課題を解決し、持続可能なまちづくりを行うための取組事項を定めた「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という。）を令和 2 年 3 月に策定している。また、まちづくり構想を踏まえ、市営住宅の集約建替えに係る基本計画、（仮称）多世代交流拠点施設基本計画及び市営店舗・作業所の建替に係る基本計画を令和 4 年 3 月に策定している（以下、まとめて「基本計画」という。）。

本事業は、まちづくり構想及び基本計画を踏まえ、550 戸の建替住宅等、20 区画の建替店舗等並びに原則 2,800 ㎡（建築設計の自由度を阻害しない誤差の範囲において、3 %未満の増は可

とする。ただし、建築基準法で面積に含まれる駐輪場や駐車場などの付帯施設及び十分に外気に開放され、かつ屋内的用途に供しない軒や底部などについては、延床面積に含めないものとする。以下同じ。)の多世代交流施設の集約建替えや整備を行うものとする。

本事業では、施設整備及び既存施設の解体撤去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。また、民間ノウハウを活用することで、複数の団地の集約建替えによる新たな自治会組織の立ち上げ支援や地域コミュニティとの連携・支援、入居者等の属性に配慮した入居者移転支援業務の質的向上等がなされることを期待する。

5 事業の概要

本市は、本事業において建替住宅等、建替店舗等及び多世代交流施設の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和14年6月末までとする。

本事業の実施に際して、事業者は次に掲げる業務を行う。

- ア 建替住宅用地において550戸の建替住宅等、多世代交流施設用地において原則2,800㎡の多世代交流施設、建替店舗用地において20区画の建替店舗等及び関連する公共施設等(事業者提案により必要となる道路、上下水道・雨水排水・ガス管等の関連施設)の整備を2期に分けて行う。(詳細は、【別紙1〜3】及び要求水準書を参照すること)。
- イ 建替住宅等、建替店舗等及び関連する公共施設等の整備後、事業者は移転対象の入居者等に対して、建替住宅及び建替店舗への移転に関する支援業務を行う。
- ウ 解体撤去対象区域に立地する既存施設の解体撤去等を行う(【別紙2】参照)。

なお、本事業では、解体撤去後の整備用地以外の解体撤去対象区域(余剰地)の活用は行わない。また、入居者の移転に関して、仮移転は行わない。

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、入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅・店舗整備業務、入居者等移転支援業務及び多世代交流施設整備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・店舗整備業務

事業者は、建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域において市営住宅・店舗の整備に関する次に示す業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
- (イ) 全体統括管理業務
- (ウ) 建替住宅・店舗等の整備に関する業務(基本設計・実施設計、建設、工事監理等)
- (エ) 関連する公共施設等の整備に関する業務(設計、施工、工事監理)

- (オ) 既存施設の解体撤去に関する業務（設計、工事、敷地整備）
- (カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 入居者等移転支援業務

事業者は、入居者等移転支援業務として次に示す業務を行う。

- (ア) 移転支援業務
- (イ) 退去等支援業務
- (ウ) 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務
- (エ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 多世代交流施設整備業務

事業者は、多世代交流施設用地において多世代交流施設の整備に関する次に示す業務を行う。

- (ア) 多世代交流施設の整備に係る統括管理業務
- (イ) 多世代交流施設の設計業務（基本設計・実施設計等）
- (ウ) 多世代交流施設の建設業務
- (エ) 多世代交流施設の工事監理業務
- (オ) 多世代交流施設の開館準備支援業務
- (カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(5) その他事業全般の実施上必要な業務

7 事業者の収入及び負担

(1) 事業者の収入

- ア 本市は、前金払いのほか部分払として、市営住宅・店舗整備費及び多世代交流施設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・店舗整備業務及び多世代交流施設整備業務の各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を支払う。
- イ 本市は、市営住宅・店舗整備費及び多世代交流施設整備費のうち各工期における部分払（前払い分含む）をした費用を除いた部分を、整備施設の引渡し後に事業者に一括して支払う。
- ウ 本市は、入居者等移転支援費を各年度の年度末、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設計施工契約書（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・店舗整備費及び多世代交流施設整備費を、(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、入居者等移転支援費を、(1)ウ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（案）及び要求水準書（案）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、設計施工契約の締結日から令和14年6月末までとする。

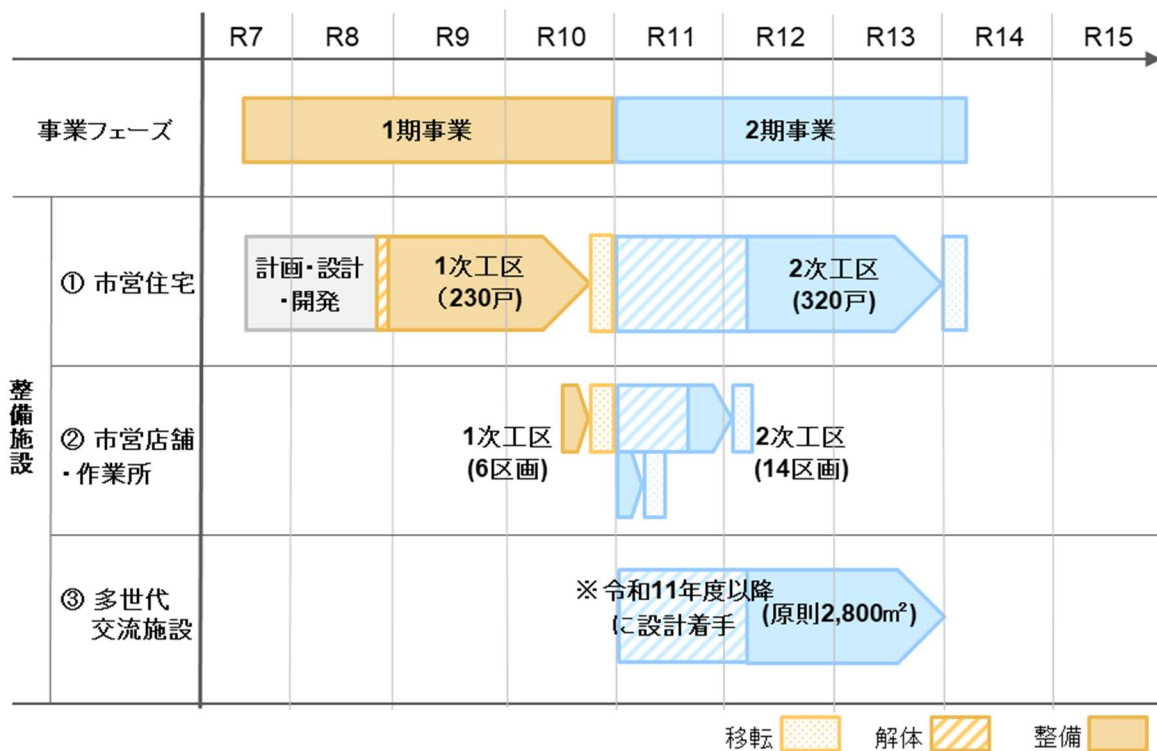
9 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。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当たっては、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		工 程
設計施工契約締結		令和7年9月
市営住宅・店舗設計、各種申請等の行政手続（1期）		令和7年10月～令和9年2月頃
1期事業	既存施設の解体撤去、 建替住宅等の整備・引渡し（1次工区）	令和9年1月～令和10年12月頃
	建替住宅への移転（1次移転）	令和11年1月～令和11年3月頃
	建替店舗等の整備・引渡し（1次工区）	令和10年10月～令和10年12月頃
	建替店舗への移転（1次移転）	令和11年1月～令和11年3月頃
2期事業	解体撤去対象区域（幸団地33・34・35棟）の既存施設の解体撤去（敷地整備含む）・引渡し	令和11年4月～令和12年3月頃
	多世代交流施設の基本設計の着手	令和11年4月以降
	その他の既存施設の解体撤去、 建替住宅等の整備・引渡し（2次工区）	令和11年4月～令和14年3月頃
	建替住宅への移転（2次移転）	令和14年4月～令和14年6月頃
	既存施設の解体撤去、 建替店舗等の整備・引渡し（2次工区）	令和11年4月～令和12年4月頃
	建替店舗への移転（2次移転）	令和11年7月～令和11年9月頃 令和12年5月～令和12年7月頃
	既存施設の解体撤去、 多世代交流施設の整備・引渡し	令和11年4月～令和14年3月頃

図 工程計画のイメージ



10 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

- (1) 本事業を実施するに当たり、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（案）と併せて公表する要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）（案）及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）（案）に示すとおりである。
- (2) 今後「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が施行された場合は、本事業における建築物に対する審査・検査等に係る指定確認検査機関の活用（申請手数料は事業者負担）を可とするが、この場合は、別途申請する民間機関と協議を行うこと。

11 実施方針（案）等に関する事項

(1) 実施方針（案）等に関する質問及び意見の受付

実施方針（案）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1「実施方針（案）等に関する質問書」及び様式2「実施方針（案）等に関する意見書」のファイル入手、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（案）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 : 和泉市 都市デザイン部 都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当
電子メール : tm@city.osaka-izumi.lg.jp
電話 : 0725-99-8208 (直通)

○提出期限 : 令和6年11月5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「(2) 実施方針(案)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(案)等に関する質問及び意見への回答

実施方針(案)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11月22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(案)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4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12月27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12月9日(月)～13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: 和泉市役所(大阪府和泉市府中町二丁目7番5号)(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: 和泉市 都市デザイン部 都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当
電子メール:

○申込方法: 様式1「実施方針(案)等に関する質問書」及び様式2「実施方針(案)等に関する意見書」の提出メールに、対面式質疑応答を希望する旨を記載すること。

○申込期限: 令和6年11月5日(火)午後5時 必着

(4) 実施方針(案)等の変更

実施方針(案)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(案)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(案)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当たっては、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。

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当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（案）

日 程		内 容
令和7年	1月中旬	入札公告、入札説明書等の公表
	1月下旬	参考資料等の貸与
	1月下旬	個別現地見学の申込受付
	1月下旬	個別現地見学の受入れ
	1月下旬	入札説明書等に関する質問の受付
	2月中旬	入札説明書等に関する質問の回答
	2月中旬	建築基準法第86条に基づく一団地認定の取り扱いに係る事前相談の申込受付
	3月上旬	建築基準法第86条に基づく一団地認定等の取り扱いに係る事前相談の実施
	2月下旬	対面式質疑応答の申込受付
	3月中旬	対面式質疑応答の実施
	3月下旬	対面式質疑応答の結果公表
	4月上旬	入札参加表明書等の受付
	4月下旬	入札参加資格審査結果通知【第1次審査】
	4月下旬	第1次審査を通過できなかった場合の理由説明の受付
	5月中旬	第2次審査提出書類（誓約書等及び事業提案書等）の提出
	5月中旬	入札書及び入札内訳書の提出
	7月頃	第2次審査提出書類（入札書等及び事業提案書等）の審査及びヒアリング等の実施【第2次審査】
	7月頃	開札
	7月頃	落札者決定及び公表
	8月頃	仮契約の締結
	9月頃	設計施工契約締結（和泉市議会の議決により）

3 募集手続等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

本市は、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

入札参加者の構成については、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整備施設を設計、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により構成される参加グループとする。

(イ) 入札参加者は、設計企業、建設企業、工事監理企業及び移転支援企業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設計施工契約書（案）を参照すること。

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。

エ 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（平成 14 年法律第 154 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) 和泉市入札参加有資格業者指名停止要綱(平成 17 年制定)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
- (エ) 本事業に係る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 3.3 (1) エ 複数応募の禁止」参照)
- (オ) 「第 3.5 落札者の選定」で規定する選定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 3.3 (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、b、c及びeの要件を全て満たし、その他の構成員はa及びbを満たすこと。また、d及びfの実績要件は、設計企業のうち1者が満たすこと。

- a 本市において令和6・7年度競争入札参加有資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登載された者で、「測量・建設コンサルタント等」を登録業種としている者であること。なお、登録されていない民間事業者においては、入札参加表明書提出の前に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、下表の申請書類（証明書の発行日は、入札参加受付締切日から3か月以内）を提出し、資格審査を受けた上で本入札に参加することができるものとする（申請中も含むが、結果として資格者名簿に登録されなかった場合は、入札参加資格を喪失するものとする）。ただし、この追加登録は本事業に対してのみ有効とする、なお、建設企業及び工事監理企業の追加登録も同じ取り扱いとする。

	資格者名簿登録のための申請書類	備 考
1	商業登記簿謄本（登記事項証明書）の写し	
2	国税の納税証明書（その3の3）の写し	
3	市税の納税証明書の写し	本店、支店、営業所等が本市に存する場合
4	財務諸表（直近1年間）の写し	建設企業は不要
5	印鑑証明書の写し	
6	使用印鑑届	
7	暴力団排除に関する誓約書	
8	委任状	支店等に本事業の権限を委任する場合

- 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 7階建て以上のRC造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積6,000

㎡以上又は100戸以上の新築工事（以下「参加資格要件工事（市営住宅・店舗）」という。）の設計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。

- d 2つ以上の用途がある複合施設（倉庫、車庫、工場及び仮設物を除く。）で、施設全体の延床面積1,000㎡以上の新築工事（以下「参加資格要件工事（多世代交流施設）」という。）の設計実績を有すること。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。
- e 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（市営住宅・店舗）の設計に関する担当実績を有する設計管理技術者を配置できること。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。
- f 参加資格要件工事（多世代交流施設）の設計に関する担当実績について、設計管理技術者又は建築（総合）設計主任担当者のいずれかが有する体制を構築できること。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。

(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次のbからgの要件を全て満たしていること。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、JVの代表者である代表構成員は次のbからgの要件のうちfを除く全てを満たし、その他の構成員は次のb及びcの要件を満たすこと。また、f及びhの実績要件は、JVのうち1者が満たすこと。

- a JVの結成に当たっては、資格者名簿の「建築一式」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構成員当たりの出資比率は、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

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

- b 単体の建設企業又はJVの構成員にあつては、本市において、資格者名簿の「建築一式」、「土木一式」、「電気」、「管」のうち、当該構成企業が実施する工事に対応した工種（以下「対象工種」という。）に登録している者であること。なお、登録されていない民間事業者においては、

入札参加表明書提出の前 に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、「(7)設計企業 a」に示す同様の申請手続を行い、追加登録された者であること。

- 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」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、1,300 点以上の者であること。
- e 参加資格要件工事（市営住宅・店舗）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 として有する工事实績については、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 参加資格要件工事（多世代交流施設）の施工実績を有していること。当該実績の竣工時期及び元請又は JV の取り扱いについては、e に示す条件に準ずるものとする。
- g 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。なお、1 人の監理技術者が各施設の監理を兼務することは可とする。
 - (a) 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。
 - (c) 参加資格要件工事（市営住宅・店舗）の施工に関する担当実績を有すること。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。
- h 参加資格要件工事（多世代交流施設）の施工に関する担当実績について、現場代理人、監理技術者又は建築施工主任担当者のいずれかが有する体制を構築できること。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。

(7) 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、b、c、e 及び f の要件を全て満たし、その他の構成員は以下に示す a、b 及び f を満たすこと。また、d 及び g の実績要件は、工事監理企業のうち 1 者が満たすこと。

- a 本市において資格者名簿に登載された者で、「測量・建設コンサルタント等」を登録業種としている者であること。なお、登録されていない民間事業者においては、入札参加表明書提出の前 に登録者と同等の資格を有することの確認を受けるため、「(7)設計企業 a」に示す同様の申請手続を行い、追加登録された者であること。
- 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（市営住宅・店舗）の工事監理実績を有していること。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 参加資格要件工事（多世代交流施設）の工事監理実績を有していること。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。
- e 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り、かつ参加資格要件工事（市営住宅・店舗）の工事監理に関する担当実績を有する者を工事監理管理技術者（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。）として配置できること（常駐を求めるものではない）。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。
- f 建設企業を兼務していないこと。
- g 参加資格要件工事（多世代交流施設）の工事監理に関する担当実績について、工事監理管理技術者又は建築工事監理主任担当者のいずれかが有する体制を構築できること。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。

(エ) 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、全ての移転支援企業が当該免許を有すること。また、移転支援企業が入居者等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) 落札者決定日から設計施工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) 業務実施体制

各業務の実施体制及び各配置予定技術者等に関する条件は、次に示すとおりとする。

ア 配置技術者等の兼任

次に示す配置技術者等の兼任（2 つまで）は認めるものとする。ただし、全体統括管理責任者、多世代交流施設の統括管理責任者、設計管理技術者、コスト管理責任者、現場代理人及び監理技術者の兼任については、3 つまで兼任を認めるものとする。

- (ア) 全体統括管理責任者と多世代交流施設の統括管理責任者の兼任
- (イ) 全体統括管理責任者と設計管理技術者の兼任
- (ロ) 全体統括管理責任者とコスト管理責任者の兼任
- (ハ) 全体統括管理責任者と現場代理人の兼任
- (ニ) 設計管理技術者と建築（総合）設計主任担当者の兼任
- (ホ) 電気設備設計主任担当者と機械設備設計主任担当者の兼任
- (ヘ) 建築（総合）設計主任担当者と建築工事監理主任担当者の兼任
- (セ) 電気設備設計主任担当者と電気設備工事監理主任担当者の兼任
- (シ) 機械設備設計主任担当者と機械設備工事監理主任担当者の兼任
- (ス) 監理技術者と建築施工主任担当者の兼任
- (セ) 工事監理管理技術者と建築工事監理主任担当者の兼任
- (シ) 電気設備工事監理主任担当者と機械設備工事監理主任担当者の兼任
- (ス) 監理技術者と現場代理人の兼任
- (セ) 電気設備施工主任担当者と機械設備施工主任担当者の兼任

イ 配置予定技術者等の資格等に関する条件

各配置予定技術者等については、それぞれの当該業務着手時点（入札参加資格が求められるものは入札参加表明時点）において、次の(ア)～(キ)の資格を有する者を配置すること。また、次に示す配置予定技術者等は、当該構成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にあること。ただし、次の(ロ) b・c 及び(キ) b の資格を有する者については、前記の雇用関係の有無を問わないものとする。

- (ア) 全体統括管理責任者及び多世代交流施設の統括管理責任者

次に示す a 又は b の要件のいずれかを満たすこと。

- a 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
- b 国又は地方公共団体等が発注する工事（新築、増築又は改築）^{※1}の全体統括業務^{※2}又は現場代理人の経験を有すること。

注）※1：公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）第 2 条第 2 項に定める公共工事。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。

※2：業務責任者やプロジェクトマネジャー等として行う業務全般を統括する業務

- (イ) コスト管理責任者

- a 参加資格要件工事（市営住宅・店舗）の全体統括業務又は現場代理人の経験を有すること。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。
- (ウ) 設計管理技術者（再掲）及び各設計主任担当者
 - a 設計管理技術者及び建築（総合）設計主任担当者は、一級建築士の資格を有すること。
 - b 建築（構造）設計主任担当者は、構造設計一級建築士の資格を有すること。
 - c 電気設備設計主任担当者、機械設備設計主任担当者のいずれかは、設備設計一級建築士の資格を有すること。
- (エ) 現場代理人
 - a 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
- (オ) 監理技術者（再掲）
 - a 監理技術者資格者証及び有効な監理技術者講習修了証を有するものであること。
 - b 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有すること。
- (カ) 施工主任担当者
 - a 建築施工主任担当者は、一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有すること。
 - b 電気設備施工主任担当者は、一級電気工事施工管理技士の資格を有すること。
 - c 機械設備施工主任担当者は、一級管工事施工管理技士の資格を有すること。
- (キ) 工事監理管理技術者（再掲）及び各工事監理主任担当者
 - a 工事監理管理技術者及び建築工事監理主任担当者は、一級建築士の資格を有すること。
 - b 電気設備工事監理主任担当者、機械設備工事監理主任担当者のいずれかは、設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士の資格を有すること。

ウ 入札参加資格を要する技術者等の変更に関する条件

原則として、入札参加表明書等において提案した、入札参加資格を要する技術者等を変更することはできないものとします。ただし、病気・事故・死亡・退職等のやむを得ない事情により、その者を配置できない場合には、その者と同等の能力を有するものを選任し、本市の承諾を得ることを条件に変更を認めるものとする。

(4) 入札参加に関する留意事項

ア 入札保証金

和泉市財務規則（昭和 39 年和泉市規則第 12 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(エ)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) 入札金額を訂正した入札

- (オ) 和泉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
- (カ) その他、和泉市建設工事等における郵便入札実施要綱第 8 条に規定する事項に該当した場合

イ 入札失格に関する事項

次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する入札は失格とする。

- (ア) 入札に際して公正な入札の執行を害する行為をなした者の入札
- (イ) 入札に関し談合等の不正行為をした者の入札
- (ウ) 入札執行者及び職員の指示に従わない等入札室の秩序を乱した者の入札
- (エ) その他、和泉市建設工事等における郵便入札実施要綱第 9 条に規定する事項に該当した場合は失格とする。

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、本事業の実施に当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、可能な限り和泉市内に本店、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、サービス等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

事業者選定に当たっては、市内企業への発注金額（二次協力企業以降の市内企業への重複発注については加算しない）や市内企業の活用社数等を審査するものとし、詳細は、入札説明書に添付する落札者決定基準において提示します。

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（昭和 22 年政令第 16 号）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るものとし、落札者の選定に当たり、和泉市富秋中学校区等まちづくりに係る施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する。

(2) 審査内容

選定委員会において、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基づき、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価及び事業提案書の提案内容を総合的に評価し、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、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。

提案内容の審査においては、事業実施体制や、「まちづくり構想」実現に向けた取組姿勢、施設計画（住環境や地域コミュニティとの連携・支援、近隣への配慮等）のほか、施工実施計画（近隣、入居者等への配慮等）、入居者等の負担の軽減、地域経済への配慮等について、評価を行う。その詳細、配点等については、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。

(3) 落札者の決定

入札参加者数に関わらず、審査の結果により、落札者を選定しない場合がある。

選定委員会は本市に選定結果を答申し、本市は、選定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

ア 落札者の公表

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、「審査講評」「入札参加者」「契約の相手方」等を本市のホームページにおいて公表する。

イ 評価の公表

本市は、落札者決定後に評価結果等を記載した審査講評を公表する。審査講評の公表時期は入札説明書において提示する。

(5) 落札の取消し

ア 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、落札者決定日から設計施工契約締結までに、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。

イ 落札決定を取り消した場合の措置

落札者が設計施工契約を締結しない場合又は上記アにより落札決定を取り消した場合は、総合評価一般競争入札の総合評価点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による設計施工契約の手続を行うことがある。

(6) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

和泉市 都市デザイン部 都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当

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
- ・株式会社東畑建築事務所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

6 提示条件

(1) 改定の考え方

一定程度の物価変動があった場合、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、実施方針（案）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設計施工契約書（案）において提示する。なお、別紙 4「リスク分担表（案）」を併せて参照すること。

(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、事業者は設計施工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) 設計施工契約の締結等

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、設計施工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 設計施工契約の締結

本市は、落札者と設計施工契約書（案）に基づき設計施工契約に関する協議を行い、令和 7 年 8 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 9 月頃を予定している。

エ 契約保証金

設計施工契約の締結に当たっては、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、和泉市財務規則第 104 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。

オ 違約金の支払い

落札者は、本市と設計施工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。

カ 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、設計施工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（案）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設計施工契約書（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設計施工契約書（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。

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（案）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・店舗整備業務編）（案）

(イ) 要求水準書（入居者等移転支援業務編）（案）

(ウ) 要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）（案）

4 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実に遂行し、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、設計施工契約締結後、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

事業者は、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

事業者は、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。

事業者は、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。

事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に設計施工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。

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

事業者は、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。

事業者は、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。

事業者は、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ものとする。本市はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、整備施設の施工期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。

事業者は、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・店舗整備業務編）（案）及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）（案）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。

事業者は、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。

事業者は、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。

事業者は、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。

エ 解体撤去時

事業者は、既存施設の解体撤去工事（敷地整備を含む）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。

事業者は、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

事業者は、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。

事業者は、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 入居者等の移転時

事業者は、入居者等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 随時

事業者は、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、また、市営住宅・店舗整備費及び多世代交流施設整備費の合計額に対する市内協力企業契約額の割合等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、本市に提出し、入札時に誓約した金額以上を市内協力企業へ発注していることの確認を受けること。

なお、事業提案時から契約金額の変更や協力企業の変更を行った場合は、その都度、修正し割合を満たしていることを確認しておくこと。

(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。

5 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。

本事業に関し、本市からの指示に基づいてCMRから依頼等が行われた場合は、これを本市によるものとして対応すること。また、本入札及び本事業において作成される資料、成果物等は、本事業の目的の範囲内においてCMRに提供するものとする。

6 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、設計施工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 立地に関する事項

整備用地の立地条件は、次に示すとおりとする。なお、詳細な内容については、要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）（案）及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）（案）を参照すること。

(1) 建替住宅用地及び多世代交流施設用地

区 分	概 要
所在	旭公園：和泉市幸一丁目72番1 和泉第一団地：和泉市幸一丁目87番1
敷地面積	23,771.60㎡ ^{※1} (うち、和泉第一団地：15,626.05㎡ ^{※1} 、 旭公園：8,145.55㎡ ^{※1})
用途地域	第1種住居地域
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	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	5時間／3時間
その他	建築基準法第86条に基づく認定あり(和泉第一団地) 危険物取扱施設10m以上離隔 旅館業法許可施設概ね100m以上離隔

注) ※1：整備用地求積図による実測面積

(2) 建替店舗用地

所在・敷地面積			
建替店舗用地		所在	敷地面積※2
A	旭温泉跡地	和泉市幸二丁目128番13	580.62㎡
B	王子第一団地北西広場跡地	和泉市王子町一丁目122番1の一部	約290㎡
C	王子第一団地4棟跡地	和泉市王子町一丁目122番1の一部	約150㎡
D	王子第一団地1～3棟跡地	和泉市王子町一丁目186番3の一部、188番1の一部	約630㎡
E	幸小学校跡地（一部）	和泉市幸二丁目58番1	約860㎡

注) ※2 : Aは要求水準書【別添資料2 整備用地求積図】による実測面積
B～E 要求水準書【別添資料4 建替店舗配置パタン】による図上計測面積

区 分	概 要
用途地域	建替店舗用地（A～E）：第1種住居地域
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	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (4mを超え10m以内／10mを超える範囲)	第1種住居地域 5時間／3時間
その他	—

2 整備施設の概要

整備施設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・店舗整備業務編）（案）及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）（案）を参照すること。

3 土地に関する事項

事業者は、市営住宅整備・店舗業務の着手から完了までの間は、建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域を無償で使用でき、多世代交流施設整備業務の着手から完了までの間は、多世代交流施設用地を無償で利用できるものとする。

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

事業計画又は設計施工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設計施工契約書(案)に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関する事項

設計施工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、設計施工契約書（案）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設計施工契約書（案）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、その他設計施工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、設計施工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、設計施工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、本市は設計施工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設計施工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、事業者は設計施工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設計施工契約を解除した場合、本市は事業者が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

設計施工契約書（案）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に努めるものとする。

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に努めるものとする。

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

その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、その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。

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。

和泉市ホームページ

<https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.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。

〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号

(代表部署)

和泉市 都市デザイン部 都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当

電話：0725-99-8208（直通）

電子メール：tm@city.osaka-izumi.lg.jp

和泉市 都市デザイン部 建築住宅室 住宅政策担当

電話：0725-99-8190（直通）

電子メール：jusei@city.osaka-izumi.lg.jp

〒594-0023 大阪府和泉市伯太町六丁目1番20号

和泉市 総務部 人権・男女参画室 人権文化センター

電話：0725-44-0030

電子メール：jinbun-c@city.osaka-izumi.lg.jp

〒594-0005 大阪府和泉市幸三丁目1番25号

和泉市 生涯学習部 生涯学習推進室 青少年センター

電話：0725-43-3745

電子メール：seishounen@city.osaka-izumi.lg.jp