

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  
入札説明書

令和6年3月29日修正

令和6年1月31日公表

和 泉 市

## 目 次

第1 入札説明書の定義	1
第2 事業の概要	2
1 事業名称	2
2 事業に供される公共施設	2
3 公共施設の管理者	2
4 事業の目的	2
5 事業の概要	3
6 事業者が実施する業務範囲	3
7 事業期間	4
8 事業実施スケジュール	5
9 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等	6
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 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
4 入札に関する手続等	18
5 落札者の選定	28
第4 入札に関する条件	29
1 立地に関する事項	29
2 土地に関する事項	30
3 業務内容に関する事項	30
4 事業者の収入及び本市の支払いに関する事項	30
5 入札参加に関する留意事項	31
第5 設計施工契約の締結等に関する事項	34
1 基本協定の締結	34
2 契約手続における交渉の有無	34
3 設計施工契約の締結	34
4 契約保証金	34
5 落札の取消し	34
6 違約金の支払い	35
7 保険	35
8 事業者の権利義務に関する事項	35
第6 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	36
1 事業者の責任ある履行について	36
2 本市と事業者の責任分担	36

3	本市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	36
4	事業期間中の事業者と本市の関わり	38
5	事業の終了	38
第7	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	39
1	協議方法に関する事項	39
2	紛争の際の裁判所に関する事項	39
第8	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	40
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	40
2	契約解除等の方法に関する事項	40
第9	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	41
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	41
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	41
3	その他支援に関する事項	41
第10	その他事業の実施に関する事項	42
1	情報の公表	42
2	本事業の担当課	42

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

参考資料：和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

別冊1	要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）
別冊2	要求水準書（入居者等移転支援業務編）
別冊3	要求水準書（（仮称）多世代交流拠点施設整備業務編）
別冊4	落札者決定基準
別冊5	提案様式集
別冊6	基本協定書（案）
別冊7	設計施工契約書（案）

## 【用語の定義】

本入札説明書では、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 入札説明書の定義

この入札説明書は、本事業を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するに当たり、入札参加を希望する者を対象に交付するものである。

入札説明書に併せて交付する次の別冊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。

別冊1：要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）

別冊2：要求水準書（入居者等移転支援業務編）

別冊3：要求水準書（（仮称）多世代交流拠点施設整備業務編）

※上記別冊1～3を総称して「要求水準書」という。

別冊4：落札者決定基準

別冊5：提案様式集

別冊6：基本協定書（案）

別冊7：設計施工契約書（案）（閲覧期間 令和6年2月13日（火）から令和6年9月3日（火）まで）

なお、入札説明書等と「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設計・施工一括発注に係る実施方針（案）」（令和5年8月25日公表。以下「実施方針」という。）、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の実施方針（案）等に関する質問の回答（令和5年9月29日）及び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の対面式質疑応答の質疑応答内容（令和5年10月23日）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。入札説明書等に記載のない事項については、実施方針等に関する質問及び意見への回答、対面式質疑応答の質疑応答内容及び入札説明書等に関する質問への回答による。

## 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、49区画を上限とした建替店舗等並びに原則2,800㎡ (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庇部などについては、延床面積に含めないものとする。) 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16年3月31日までとする。

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上限49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）の整備を行う。なお、全体の整備は3期に分け、そのうち建替住宅等及び多世代交流施設については2期で整備を完了するものとする（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

(ロ) 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）

(ハ) 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）

(ニ) 既存施設の解体撤去に関する業務（設計、工事、敷地整備）

(ホ) 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
- (ロ) 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）
- (ロ) 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**

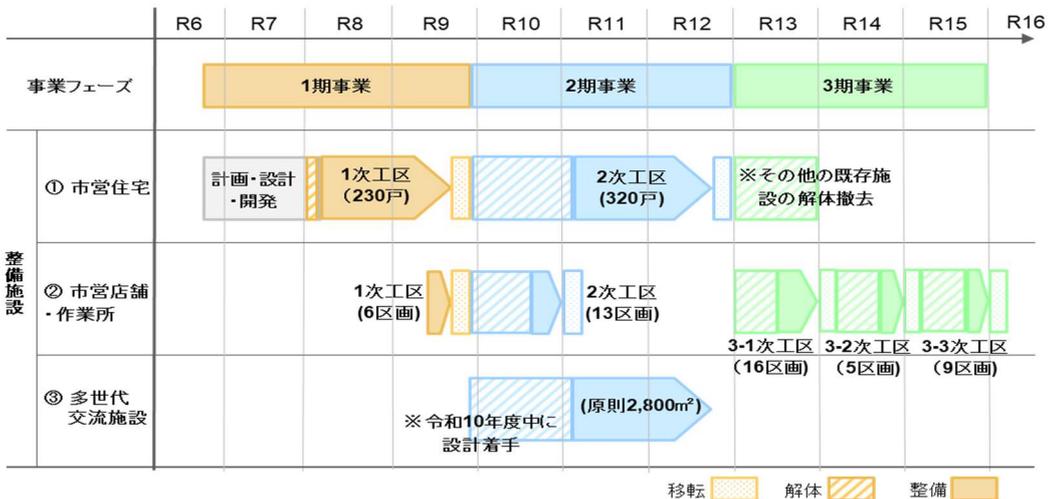
本事業の実施に係る事業期間は、設計施工契約の締結日から令和16年3月31日までとする。

## 8 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が、本市としてはスケジュールの短縮よりも確実な本業務の遂行を優先することに留意すること（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6年12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1月～令和8年5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8年6月～令和9年11月頃
	建替住宅への移転（1次移転）	令和9年12月～令和10年2月頃
	建替店舗等の整備・引渡し（1次工区）	令和9年9月～令和9年11月頃
	建替店舗への移転（1次移転）	令和9年12月～令和10年2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10年3月～令和11年2月頃
	多世代交流施設の基本設計の着手	令和10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10年3月～令和12年12月頃
	建替住宅への移転（2次移転）	令和13年1月～令和13年3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10年5月～令和11年3月頃
	建替店舗への移転（2次移転）	令和11年4月～令和11年6月頃
3期事業	既存施設の解体撤去、 建替店舗等の整備・引渡し（3次工区）	令和13年4月～令和16年3月
	建替店舗への移転（3-1次移転）	令和14年4月～令和14年6月頃
	建替店舗への移転（3-2次移転）	令和15年4月～令和15年6月頃
	その他の既存施設の解体撤去	令和13年4月～令和14年3月頃
	（参考）建替店舗への移転（3-3次移転）	令和16年4月～令和16年6月頃



## 9 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

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、要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）及び要求水準書（(仮称)多世代交流拠点施設整備業務編）に示すとおりである。

### 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

日程		内容
令和6年	1月31日（水）	入札公告、入札説明書等の公表
	1月31日（水）～2月9日（金）	参考資料等の貸与
	1月31日（水）～2月2日（金）	個別現地見学の申込受付
	2月6日（火）～2月9日（金）	個別現地見学の受入れ
	1月31日（水）～2月19日（月）	第1回入札説明書等に関する質問の受付
	3月4日（月）頃	第1回入札説明書等に関する質問の回答
	2月26日（月）～3月15日（金）	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4日（月）～3月22日（金）	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
	3月12日（火）～3月14日（木）	第2回入札説明書等に関する質問の受付
	3月29日（金）頃	第2回入札説明書等に関する質問の回答
	4月2日（火）～4月8日（月）	入札参加表明書等の受付
	4月30日（火）頃	入札参加資格審査結果通知【第1次審査】
	4月30日（火）～5月10日（金）	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7日（火）～5月10日（金）	対面式質疑応答の申込受付
	5月20日（月）～5月24日（金）	対面式質疑応答の実施
	5月31日（金）頃	対面式質疑応答の結果公表
	6月25日（火）～6月27日（木）	第2次審査提出書類（誓約書等及び事業提案書等）の提出
	6月27日（木）	入札書及び入札内訳書の提出
	9月3日（火）	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】
	9月3日（火）	開札
9月上旬～中旬	落札者決定及び公表	
10月中	仮契約の締結	
12月中	設計施工契約締結（和泉市議会の議決により）	

### 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

##### 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、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 4・5 年度競争入札参加有資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登録された者で、「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造等の公営住宅（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：公営住宅）」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：共同住宅）」という。）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。

(4) 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](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：公営住宅）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 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：共同住宅）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。

(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、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録された者で、「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、「(ア)設計企業 a」に示す同様の申請手続きを行い、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：公営住宅）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：共同住宅）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。）として専任かつ常駐で配置できること。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 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。

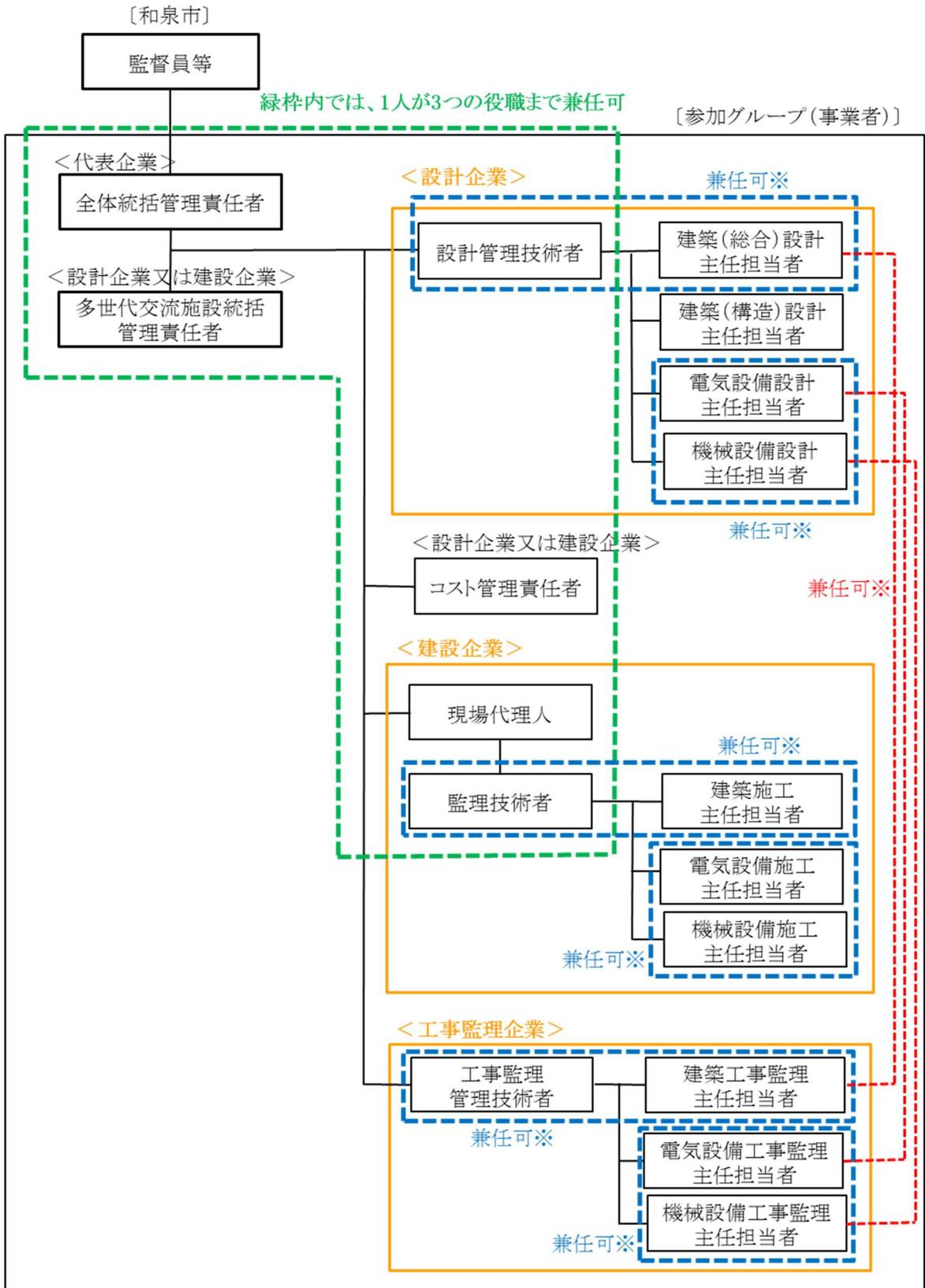
#### ウ 入札参加表明書の受付日以降の取扱い

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。

- (7) 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。
- (4) 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。



注)※:1人が2つの役職まで兼任可

## 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
- (ヘ) 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
- (コ) 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
- (カ) 監理技術者と建築施工主任担当者の兼任
- (キ) 工事監理管理技術者と建築工事監理主任担当者の兼任
- (ク) 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
- (ケ) 監理技術者と現場代理人の兼任
- (ケ) 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）<sup>※1</sup>の全体統括業務<sup>※2</sup>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ー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：共同住宅）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

1・2期事業については、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。

3期事業については、上記の理由によらず、技術者等に関する個別の参加資格要件を満たす場合において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 入札に関する手続等

### (1) 入札公告、入札説明書等の公表

本市は、次のとおり入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

○日時：令和6年1月31日（水）

○公表方法：和泉市ホームページ

[https://www.city.osaka-](https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.html)

[izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.html](https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.html)

### (2) 参考資料等の貸与

本市は、本事業に関する参考資料（既存施設関連図（参考図））、並びに建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地に関するCADデータ（以下「貸与資料」という。）について、希望者に対して該当ファイルを保存したCD-R等の貸与を行う。なお、貸与を希望できる者は、入札公告日において「第3-3-(2) 入札参加者の参加資格要件」の要件を満たす民間企業に限る。

なお、貸与資料は入札参加の検討以外の目的で使用しないこと。

○ 申 込 方 法：本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】の「参考資料等貸与申請書（様式1-1）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。

メールタイトルは「参考資料等貸与申込（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

富秋中学校校区等まちづくり担当

電子メール：[tm@city.osaka-izumi.lg.jp](mailto:tm@city.osaka-izumi.lg.jp)

電話：0725-99-8208（直通）

○ 申 込 期 間：入札公告日から令和6年2月9日（金）午後5時まで

○ 資料貸与方法：貸与申請を行った企業は、本市が別途指定する日時に、上記申込先窓口にて貸与資料（CD-R等）の受取を行うこと。

○ 資料貸与期間：本市から当該資料（CD-R等）の貸与を受けた日から入札参加表明書の受付締切日までとする。貸与資料は企業が上記申込先窓口まで持参または郵送にて返却を行うこと。

### (3) 個別現地見学の受入れ

民間企業の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、希望により、個別に事業用地及び既存施設等の施設内の一部の現地見学の機会を設ける。

個別現地見学の具体的な日程、方法等は次のとおりである。

なお、現地では、現地に関する質問は受け付けないものとし、質問は、2回に分けて実施する下記(4)および(7)の質問の機会に行うこと。

#### ア 見学場所

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 他

ただし、希望者の申し出により、その他箇所についても、見学を認める場合がある。

#### イ 見学日時

令和 6 年 2 月 6 日（火）から 2 月 9 日（金）の間

#### ウ 見学方法

入居者等の生活や事業活動等に迷惑・支障とならない範囲内で、目視によること。なお、メジャーなど既存施設等に影響を与えない機器の利用は可とする。

#### エ 個別現地見学が可能な者

次の事項を満たす民間企業について、個別現地見学の受入れを可能とする。

(ア) 本事業の入札に参加しようとする民間企業

(イ) 入札公告日において「第 3-3-(2) 入札参加者の参加資格要件」を満たす民間企業

#### オ 個別現地見学の受入申込方法

個別現地見学の申し込みを次の要領で受け付ける。これ以外による電話等での申し込みは受け付けない。

○ 申込方法：本市のホームページより、【別冊 5 提案様式集】の「個別現地見学の参加申込書（様式 1-2）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。

メールタイトルは「個別現地見学参加申込（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](mailto:tm@city.osaka-izumi.lg.jp)

電話：0725-99-8208（直通）

○ 申込期間：入札公告日から令和 6 年 2 月 2 日（金）午後 5 時まで

ただし、見学実施希望日の前々日までの申し込みに限る。

#### カ その他の条件

(ア) 参加人数は、1 社当たり最大 5 名までとする。

(イ) 見学実施回数は、1 社につき 1 回までとする。

(ウ) 見学時間は、1 社当たり 1 時間半までとする。

(エ) 入居者等の生活や事業活動等の迷惑・支障のないように留意すること。

(オ) 見学の際には、見学希望者で作成した名札又は腕章を着用すること（企業名は記載せず「個別現地見学参加事業者」と記載すること）。

(カ) 希望者ごとの見学時間は、希望を踏まえ本市から指定し、別途連絡する。

#### (4) 第 1 回入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関する第 1 回目の質問を次の要領で受け付ける。これ以外による質問の提出は無効とする。

○ 提出方法：本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】の「入札説明書等に関する質問書（様式1-3）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して、下記提出先に提出すること。

メールタイトルは「第1回入札説明書等に対する質問」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。

○ 提出先：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](mailto:tm@city.osaka-izumi.lg.jp)  
電話：0725-99-8208（直通）

○ 提出期間：入札公告日から令和6年2月19日（月）午後5時まで

なお、本市の判断により、質問の提出を行った民間企業に対してヒアリングを行うこともある。

#### (5) 第1回入札説明書等に関する質問への回答

第1回入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、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3月4日（月）を目途に本市のホームページにおいて公表するが、個別に回答は行わないものとする。

なお、質問を行った者の民間企業名は公表しないものとする。

#### (6) 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に関する手続

和泉第一団地には建築基準法第86条第1項に基づく一団地の認定（以下「一団地認定」という。）区域が設定されており、既存の一団地認定区域の取り消し、又は必要に応じて変更若しくは新たな一団地認定区域の設定を行う場合は、原則として「一定の複数建築物の制限の特例に関する認定基準」（大阪府建築都市部建築指導室、平成17年4月策定）を準用するものとし、本市都市デザイン部建築・開発指導室と協議の上で、認定を受ける必要がある。

本事業では、応募者が一団地認定に係る提案内容を見極めることができるよう、一団地認定の取り扱い等に係る本市都市デザイン部建築・開発指導室との事前相談（以下「事前相談」という。）を行えるようにする。

事前相談を希望する者は、次に示すとおり、必要な手続を行うこと。

##### ア 事前相談が可能な者

次の事項を全て満たす民間企業について事前協議を可能とする。

(ア) 入札参加希望者

(イ) 入札公告日において「第3-3-(2) 入札参加者の参加資格要件」を満たす民間企業

##### イ 事前相談の実施期間（予定）

令和6年3月4日（月）から3月22日（金）までに事前相談を可能とする予定である。

事前相談の実施日時等については、相談申込のあった民間企業（以下「事前相談申込者」という。）すべてに電子メール等により別途連絡する。

##### ウ その他の条件

- (ア) 事前相談の機会の公平性の確保のため、事前相談は事前相談申込者 1 社当たり 1 回（1 時間以内）とする。
- (イ) 代表企業資格を有する民間企業を含む複数の民間企業から成るグループでの参加も可とする。
- (ウ) 事前相談の申し込みは、入札参加希望者の任意とし、事前相談の実施の有無は本事業の正式な提案審査には影響しない。

## エ 申込方法

- 申込方法：本市のホームページより、【別冊 5 提案様式集】の「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申込書（様式 1-5）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して、下記申込先に提出すること。  
メールタイトルは「一団地認定の取り扱いに係る事前相談申込（企業名（またはグループ名）」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](mailto:tm@city.osaka-izumi.lg.jp)  
電話：0725-99-8208（直通）
- 申込期間：令和 6 年 2 月 26 日（月）から 3 月 15 日（金）午後 5 時まで

## オ 事前相談の結果の取り扱い

事前相談申込者が提出した事前相談申込書の回答欄に回答内容を記載し、当該事前相談申込者が行った事前相談の実施日から 14 日以内を目途に、事前相談申込者に個別にメールにて通知する。

事前相談の結果については、原則として公表しないものとする。

ただし、「一定の複数建築物の制限の特例に関する認定基準」の解釈など公平性の観点から応募予定者に広く周知することが適切と本市が判断した場合は、事前相談者の特殊な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、随時（令和 6 年 3 月 11 日（月）～ 29 日（金）までを目途）本市のホームページにおいて公表する。なお、事前相談を行った者の企業名は公表しないものとする。

## (7) 第 2 回入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関する第 2 回目の質問を次の要領で受け付ける。これ以外による質問の提出は無効とする。

- 提出方法：本市のホームページより、【別冊 5 提案様式集】の「入札説明書等に関する質問書（様式 1-3）」のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して、下記提出先に提出すること。  
メールタイトルは「第 2 回入札説明書等に対する質問」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。
- 提出先：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

○ 提出期間：令和6年3月12日（火）から14日（木）午後5時まで

なお、本市の判断により、質問の提出を行った民間企業に対してヒアリングを行うこともある。

**(8) 第2回入札説明書等に関する質問への回答**

第2回入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、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3月29日（金）を目途に本市のホームページにおいて公表するが、個別に回答は行わないものとする。

なお、質問を行った者の民間企業名は公表しないものとする。

**(9) 入札説明書等の変更**

入札説明書等の公表後における民間企業からの質問を踏まえ、必要に応じて、入札説明書等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には、第1次審査提出書類の受付開始日前日（令和6年4月1日（月））までに、入札説明書等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

**(10) 入札参加表明書等の受付**

入札参加希望者は、本事業に関する入札参加表明書及び入札参加資格審査（第1次審査）に必要な書類を提出すること。

○ 提出方法：本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】の「2. 第1次審査（入札参加資格審査）に関する提出書類」のうち、様式2-1から様式2-9までのファイルを入手し、必要事項を記入の上、下記提出先に提出すること。

任意の封筒の表面に「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に係る第1次審査提出書類在中」と朱書きして、郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便、特定記録郵便のいずれか）とすること。

○ 提出先：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

〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号

○ 提出期間：令和6年4月2日（火）から4月8日（月）まで  
令和6年4月8日（月）午後5時必着のこと

**(11) 入札参加資格審査（第1次審査）結果の通知**

入札参加資格審査（第1次審査）の結果は、すべての応募者（代表企業）に、電子メール及び書面（入札参加資格確認書）により、令和6年4月30日（火）を目途に通知する。また、第1次審査通過者（代表企業）には、第2次審査提出書類の各書類の所定欄に提案受付番号を記載するため、各応募者の提案受付番号を併せて通知する。なお、入札参加資格審査（第1次審査）を失格となった応募者（代表企業）には、その理由を併せて通知する。

## (12) 第1次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

入札参加資格審査（第1次審査）を通過しなかった応募者は、本市に対してその詳細な理由について、次に示すとおり、書面により説明を求めることができる。

説明を求めた応募者に対し、本市は書面により、郵送にて回答する。

○ 提出方法：書面により説明要求書（任意様式）を下記提出先に提出すること。

任意の封筒の表面に「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に係る説明要求書在中」と朱書きして、郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便、特定記録郵便のいずれか）とすること。

○ 提出先：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

〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号

○ 提出期間：令和6年4月30日（火）から5月10日（金）まで  
令和6年5月10日（金）午後5時必着のこと

## (13) 対面式質疑応答の実施

第2回入札説明書等に関して提出された質問に対する回答の公表及び入札参加資格審査（第1次審査）の後において、第2回入札説明書等に関する質問への回答に係る理解向上及び第1次審査により入札参加資格があると認めた者（以下「1次審査通過者」という。）による入札書及び事業提案書の提出に当たっての相互理解の促進等のため、次に示すとおり対面式質疑応答を開催する。

### ア 対面式質疑応答への参加が可能な者

1次審査通過者

### イ 実施日時（予定）

令和6年5月20日（月）から5月24日（金）までに実施する予定である。

対面式質疑応答の実施時間等については、参加申込のあった1次審査通過者すべてに電子メール等により別途連絡する。

### ウ その他の条件

(ア) 参加については、参加グループ1グループ最大9名までとする。

(イ) 対面式質疑応答への参加は、入札参加希望者の任意とし、対面式質疑応答への参加の有無は本事業の正式な提案審査には影響しない。

### エ 申込方法

○ 申込方法：本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】の「対面式質疑応答参加申込書（様式1-4）」のファイルを手取りし、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して、下記申込先に提出すること。

メールタイトルは「対面式質疑応答参加申込（参加グループ

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](mailto:tm@city.osaka-izumi.lg.jp)  
電話: 0725-99-8208 (直通)

- 申 込 期 間 : 令和6年5月7日(火)から5月10日(金)午後5時まで

#### オ 対面式質疑応答の結果公表

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5月31日(金)を目途に公表するものとし、原則として、個別回答は行わないものとする。

なお、対面式質疑応答への参加を行った者の企業名は公表しないものとする。

#### (14) 入札参加資格の取り消し

1次審査通過者が「第3-3-(2) 入札参加者の参加資格要件」に定める入札参加資格を喪失したときは、上記(11)による入札参加資格を取り消し、改めてその旨を当該1次審査通過者に通知する。

#### (15) 第2次審査提出書類(事業提案書等)の受付

1次審査通過者は、入札書及び内訳書(以下「入札書等」という。)を除く本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書、設計図書及びその他関連書類(以下「事業提案書等」という。)を次に示す要領により本市に提出すること。

- 提出方法: 本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】に従って「4. 第2次審査に関する提出書類(入札書等及び事業提案書等)」のうち、事業提案書等(様式4-1、様式4-4~4-23)及び「5. 第2次審査に関する提出書類(設計図書)」を作成し、下記提出先に郵送すること。  
ただし、入札書(様式4-2)及び入札内訳書(様式4-3)と別で郵送すること。

- 提出先: 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

- 提出期間: 令和6年6月25日(火)から6月27日(木)まで  
令和6年6月27日(木)午後5時必着のこと

#### (16) 応募の無効

次に示すいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。応募を無効とした場合は、当該入札書等及び事業提案書等は返却しないものとする。

(7) 入札参加資格がない者による応募

(4) 入札参加資格確認申請書兼誓約書その他の一切の書類に虚偽の記載をしたもの

- (ウ) 提出書類の記載事項が不明なもの又は提出書類に記名もしくは押印のないもの
- (エ) 提出書類が不足しているもの
- (オ) 応募者又はその代理人が同一事項の総合評価一般競争入札に対し2以上の意思表示をしたもの
- (カ) 他人の代理人を兼ね又は2人以上の代理をしたものに係る応募
- (キ) 指定の様式以外で応募をしたもの
- (ク) 談合その他応募に当たり不正な行為があったもの
- (ケ) 入札説明書等に示した方法によらないで提出されたもの（期限までに到達しなかった場合も含む）
- (コ) その他応募に関する条件に違反したとき

#### (17) ヒアリング等の実施

第2次審査においては、1次審査通過者によるプレゼンテーション及び選定委員会による1次審査通過者に対するヒアリングを令和6年9月3日(火)に非公開にて実施することを予定している。

日時や場所等の詳細については、別途1次審査通過者に通知する。

#### (18) 契約条項を示す場所及び期間

財務規則、和泉市建設工事前金払取扱規則（昭和47年和泉市規則第17号）、和泉市入札参加有資格業者指名停止要綱、和泉市契約関係暴力団排除措置要綱、和泉市建設工事等における郵便入札実施要綱（平成19年制定）、和泉市建設工事等における郵便入札参加者心得、設計施工契約書等については、和泉市ホームページにおいて閲覧することができる。（閲覧期間 令和6年2月13日(火)から令和6年9月3日(火)まで）

#### (19) 入札及び開札

事業提案書に基づいた入札書等の提出を次に示すとおり求める。

○ 入札方法：郵便入札により行う。

入札参加者は、和泉市建設工事等における郵便入札実施要綱、和泉市建設工事等における郵便入札参加者心得を熟読の上、配達指定日に到達するよう郵送すること。

落札者決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって契約金額とするので、入札者は、消費税に係る課税業者であるか免税業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から消費税及び地方消費税相当額を差し引いた金額を入札書に記載すること。

入札（開札）回数は、1回とする。

○ 郵送書類：入札書（様式4-2）及び入札内訳書（様式4-3）

※本市のホームページよりダウンロード（【別冊5 提案様式集】「4. 第2次審査に関する提出書類（入札書等及び事業提案書等）」）

- 郵送方法： 所定の事項を全て記入・押印し、入札書在中と記載した封筒に郵送書類を同封の上、次の①及び②の両方を満たす方法で郵送すること。なお、郵送費用については入札参加者の負担とする。
- ①次のいずれかの方法で郵送するものであること
- ア 一般書留
  - イ 簡易書留
  - ウ 特定記録郵便
- ②次のいずれかの方法で配達日等の指定をするものであること
- ア 配達日指定郵便
  - イ 配達時間帯指定郵便（配達時間帯の区分が「午前8時から午後0時まで」であること）
- ③事業提案書等（様式4-1、様式4-4～4-23）及び「5. 第2次審査に関する提出書類（設計図書）」と別で郵送すること
- 配達指定日：令和6年6月27日（木）  
・配達指定日以外に到達した場合は、無効となることに留意すること。  
・「(19)入札及び開札」の郵送方法要件を満たさない入札は無効とする。
- 郵送先： 〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号  
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
- 開札日時：令和6年9月3日（火） 技術評価点の算定後
- 開札場所： 和泉市府中町二丁目7番5号  
和泉市本館3階3A・3B会議室

## (20) 入札価格の確認（開札）

入札書の入札価格の確認（開札）は、開札日に、原則として、1次審査通過者又はその入札代理人のうち2者の立ち合いの上、行うものとする。

なお、当該入札の開札では、1次審査通過者の入札価格が予定価格及び内訳上限価格を超えていないことを確認し、次に示す条件のいずれか1つでも満たさない場合は、その1次審査通過者は失格とする。この際に、入札価格の確認の場で、1次審査通過者の入札価格の公表は行わない。

- (ア) 本事業全体に関する入札価格が予定価格を超えていないこと。
- (イ) 市営住宅・店舗整備費及び入居者等移転支援業務費の合計額に関する入札価格が市営住宅・店舗内訳上限価格を超えていないこと。
- (ウ) 多世代交流施設整備費に関する入札価格が多世代交流施設内訳上限価格を超えていないこと。

## (21) 入札の辞退

1次審査通過者は、開札までの間に入札参加を辞退することができる。また、開札までの間に入札参加資格要件を満たさなくなった場合は、入札参加を辞退しなければならない。

入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札辞退書を次に示すとおり提出すること。

- 提出方法：本市のホームページより、【別冊5 提案様式集】の「入札辞退書（様式3-1）」のファイルを入手し、必要事項を記入の上、下記提出先に提出すること。

任意の封筒の表面に「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に係る説明要求書在中」と朱書きして、郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便又は特定記録郵便）とすること。

- 提出先：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  
〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号
- 提出期間：令和6年6月3日（月）から6月27日（木）まで  
令和6年6月27日（木）午後5時必着のこと

## 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（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、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、落札者決定基準を参照すること。

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) 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、落札者決定基準を参照すること。

### (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令和 6 年 1 2 月を予定している。

### (5) 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

## 第4 入札に関する条件

### 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）及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）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㎡ <sup>※1</sup> (うち、和泉第一団地：15,626.05㎡ <sup>※1</sup> 、 旭公園：8,145.55㎡ <sup>※1</sup> )
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 <sup>※2</sup>
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	旭第二団地9棟跡地	和泉市幸二丁目125番1の一部	約460㎡
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㎡
F	旭第一団地25棟跡地	和泉市幸二丁目120番1の一部	約270㎡
G	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㎡
H	幸団地40棟跡地	和泉市幸二丁目1番2	2,261.65㎡
I	幸団地38棟跡地	和泉市幸二丁目22番1の一部	約800㎡
J	幸団地A棟及び東側広場跡地	和泉市幸二丁目29番1	約400㎡

K	幸団地39棟跡地	和泉市幸二丁目22番1の一部	約1,200㎡
---	----------	----------------	---------

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～Kは要求水準書【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・B、D・E・G・H・I・J・K) ：第1種住居地域 〃 (C・F)：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	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 準工業地域 —
その他	—

## 2 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使用できるものとする。

## 3 業務内容に関する事項

本事業において実施する業務は、要求水準書に示すとおりとする。

## 4 事業者の収入及び本市の支払いに関する事項

### (1) 事業者の収入

事業者は、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設計施工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（本市が事業者を支払う対価を以下「支払対価」という。）。

支払対価は、市営住宅・店舗整備業務に係る支払対価（以下「市営住宅・店舗整備費」という。）、入居者等移転支援業務に係る支払対価（以下「入居者等移転支援業務費」という。）及び多世代交流施設整備業務に係る支払対価（以下「多世代交流施設整備費」という。）から構成される。

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以内の額を事業者を支払う。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、入居者等移転支援業務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、設計施工契約書（案）によるものとする。

## (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 入札説明書及び要求水準書に定めのない提案は、支払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。

## (3) 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。

## 5 入札参加に関する留意事項

### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、提案書類の提出をもって、入札説明書等（入札説明書の他に、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、設計施工契約書（案）、提案様式集、その他の本入札説明書とともに公表された資料（その後の変更及び回答書を含む。）を含む。）の記載内容を承諾したものとする。

### (2) 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。

### (3) 入札無効及び失格に関する事項

ア 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) 第 1 次審査提出書類の提出後、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企業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 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。

#### (4) 予定価格

本事業の予定価格は、次に示すとおりである。

また、本事業では、市営住宅・店舗整備費及び入居者等移転支援業務費の合計額（地域コミュニティとの連携・支援業務費及び移転支援実費を含む）並びに多世代交流施設整備費について、次に示すとおり内訳上限価格を設定しており、予定価格及び各内訳上限価格を超えた場合は、失格とする。

なお、本市は、予定価格及び内訳上限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。

予定価格 (A+B)		16,597,800,000 円※
内 訳	市営住宅・店舗整備費及び入居者等移転支援業務費の合計額の上限価格 (市営住宅・店舗内訳上限価格：A)	14,945,300,000 円※ (移転支援実費 110,000,000 円を含む)
	多世代交流施設整備費の上限価格 (多世代交流施設内訳上限価格：B)	1,652,500,000 円※

注) ※：消費税及び地方消費税相当額を除く。

なお、落札者については、落札決定後速やかに詳細な工事費内訳書を提出しなければならない。

#### (5) 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、落札者決定基準【別紙2 市内企業への配慮の審査方法の考え方】を参照すること。

(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とき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の執行を延期し、又は中止することがある。

(7) **入札に伴う費用負担**

前項にかかわらず、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。

(8) **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。

(9) **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。

(10) **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。

(11) **提出書類の変更禁止**

提出書類の変更はできない。

(12) **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。

## 第5 設計施工契約の締結等に関する事項

### 1 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。

### 2 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。

### 3 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6年10月中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6年12月中を予定している。

### 4 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、契約保証金として契約金額の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。

## 5 落札の取消し

### (1) 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。

### (2) 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(1)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 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。

## 7 保険

事業者（事業者と業務委託契約を締結する協力企業を含む。）は、設計施工契約書（案）に掲載している保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により加入するものとする。

## 8 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。

## 第6 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。

#### (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、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うえで、提案を行う。

### 3 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）「第4-6(2)」及び要求水準書（多世代交流拠点施設整備業務編）「第4-4(1)」

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、市内企業へ発注する業務の内容や市内企業との契約に関する事項のうち、市内企業への発注率<sup>\*1</sup>及び市内企業の活用社数<sup>\*2</sup>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、入札時に誓約した市内企業への発注率及び市内企業の活用社数を上回っていることの確認を受けること。

なお、事業提案時から市内企業契約額の変更や協力企業等の市内企業の変更を行った場合は、その都度、修正し提案内容を満たしていることを確認しておくこと。

なお、市内企業契約額及び市内企業の活用社数の算出対象範囲については、落札者決定基準【別紙2 市内企業への配慮の審査方法の考え方】による。

【※1：市内企業への発注率】

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企業契約額の割合

【※2：市内企業の活用社数】

市営住宅・店舗整備業務及び多世代交流施設整備業務における市内企業の活用社数

### (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、設計施工契約書（案）において提示する。

## 4 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。

## 5 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、設計施工契約に定める具体的な措置に従うものとする。

## 第7 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8 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つたときは、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9 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 10 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-](https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.html)

[izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/tosiseisaku/gyoumu/tomiaki/tatekaeseibijigyou/index.html](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](mailto: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](mailto: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](mailto:jibun-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](mailto:seishounen@city.osaka-izumi.lg.jp)