

東大阪市新水道庁舎整備事業  
入札説明書

令和6年7月12日

(令和6年8月29日修正版)

東 大 阪 市

# 目 次

第1 入札説明書等の位置づけ	1
1 入札説明書等の位置づけ	1
2 遵守すべき法制度等	2
第2 事業の目的及び内容	7
1 事業名称	7
2 本施設の管理者の名称	7
3 事業の目的	7
4 事業実施場所	8
5 事業の対象となる施設	8
6 事業の対象範囲	9
7 事業方式	10
8 事業期間	10
9 事業スケジュール（予定）	10
10 事業期間終了時の措置	11
11 事業者の収入	11
12 光熱水費の負担	11
13 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	11
第3 入札参加者の資格等	13
1 入札参加者の構成	13
2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）	14
3 設計企業の資格	15
4 建設企業の資格	15
5 工事監理企業の資格	16
6 維持管理企業の資格	17
7 上記以外の業務（移転支援、統括管理含む）を行う企業の資格	17
8 S P Cの設立等	17
9 入札参加資格要件の確認基準日	18
10 入札参加者及び協力企業の変更	18
第4 募集及び選定スケジュール	19
第5 事業者の入札手続等	20
1 担当窓口	20

2	入札に関する手続等	20
3	入札参加に関する留意事項	23
4	入札予定価格	25
第6	入札書類の審査	26
1	事業者選定委員会	26
2	審査方法	26
3	審査項目等	26
4	審査の手順及び方法	26
第7	提案に関する条件	28
1	立地条件等	28
2	本施設の設計、建設及び維持管理の提案に関する条件	29
3	業務の委託	29
4	サービスの対価	29
5	資金計画・事業収支計画に関する条件	29
6	本市の費用負担	30
7	本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	30
8	土地の使用	30
9	保険	30
10	本市と事業者の責任分担	30
11	財務書類の提出	31
第8	契約に関する事項	32
1	契約手続	32
2	契約の枠組み	32
3	契約金額	32
4	契約保証金	32
5	事業者の事業契約上の地位	33
第9	提出書類	34
第10	その他	36
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	36
2	金融機関と本市の協議（直接協定）	36

## 第1 入札説明書等の位置づけ

### 1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、東大阪市（以下「本市」という。）が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した東大阪市新水道庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募により選定するため、本事業の入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

入札説明書とともに配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を熟知の上、本事業の入札に参加するものとする。

- 要求水準書（添付資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設・工事監理、移転支援、統括管理及び維持管理のサービス水準を示すもの
- 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- 様式集：提案書の作成等に使用する様式を示すもの
- 事業契約書（案）：本事業の実施に係る契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（事業契約書（案）及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）
- 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 2 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。平成30年一部改正。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法（昭和22年法律第67号）のほか、次に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱及び基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、次に記載のない法令等（関連する政令、条例等を含む。）並びに関連する要綱及び基準（最新版）等（以下「関係法令等」という。）についても事業者の責任において調査を行うとともに、事業者は、各関係法令等に関する行政窓口等と協議を行い、本事業の実施に当たり関係法令等を遵守しなければならない。

### 【関連法令】

- 1) 民法（明治29年法律第89号）
- 2) 不動産登記法（平成16年法律第123号）
- 3) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- 4) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 5) 地域保健法（昭和22年法律第101号）
- 6) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）
- 8) 興行場法（昭和23年法律第137号）
- 9) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）
- 10) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 11) 医療法（昭和23年法律第205号）
- 12) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 13) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- 14) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 15) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 16) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 17) 道路法（昭和27年法律第180号）
- 18) 労働安全衛生規則（昭和47年労働省令第32号）
- 19) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 20) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 21) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 22) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 23) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）
- 24) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 25) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）

- 26) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 27) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 28) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- 29) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）
- 30) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- 31) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 32) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 33) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 34) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 35) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 36) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 37) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- 38) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- 39) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- 40) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- 41) 計量法（平成 4 年法律第 51 号）
- 42) 行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）
- 43) 特定家庭用機器再商品化法（平成 10 年法律第 97 号）
- 44) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- 45) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- 46) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- 47) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- 48) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- 49) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- 50) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 51) 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 52) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 53) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- 54) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 55) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- 56) 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）

- 57) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- 58) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- 59) その他関連する法令

#### 【条例】

- 1) 大阪府屋外広告物条例（昭和 24 年大阪府条例第 79 号）
- 2) 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年大阪府条例第 4 号）
- 3) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
- 4) 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
- 5) 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）
- 6) 大阪府景観条例（平成 10 年大阪府条例第 44 号）
- 7) 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
- 8) 大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度（平成 18 年）
- 9) 東大阪市下水道条例（昭和 42 年東大阪市条例第 63 号）
- 10) 東大阪市水道事業会計規程（令和 3 年 3 月 31 日東大阪市上下水道局管理規程第 15 号）
- 11) 東大阪市生活環境保全等に関する条例（昭和 48 年東大阪市条例第 9 号）
- 12) 東大阪市都市計画法施行細則（昭和 49 年東大阪市規則第 47 号）
- 13) 東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 63 年東大阪市条例第 5 号）
- 14) 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年東大阪市条例第 24 号）
- 15) 東大阪市道路占用規則（平成 4 年東大阪市規則第 37 号）
- 16) 東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例（平成 5 年東大阪市条例第 3 号）
- 17) 東大阪市行政手続条例（平成 9 年東大阪市条例第 22 号）
- 18) 東大阪市水道事業給水条例（平成 9 年東大阪市条例第 39 号）
- 19) 東大阪市聴聞等の手続に関する規則（平成 9 年東大阪市規則第 51 号）
- 20) 東大阪市情報公開条例（平成 11 年東大阪市条例第 1 号）
- 21) 東大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年東大阪市条例第 9 号）
- 22) 東大阪市環境基本条例（平成 13 年東大阪市条例第 8 号）
- 23) 東大阪市食品衛生法施行条例（平成 17 年東大阪市条例第 5 号）
- 24) 東大阪市屋外広告物条例（平成 17 年東大阪市条例第 7 号）

- 25) 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成18年東大阪市条例第3号）
- 26) 東大阪市における大阪府福祉のまちづくり条例第31条の規定による認定の申請に関する規則（平成21年東大阪市規則第62号）
- 27) 東大阪市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年東大阪市条例第48号）
- 28) 東大阪市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成25年東大阪市条例第21号）
- 29) 東大阪市景観条例（平成26年東大阪市条例第3号）
- 30) その他関連する条例等

**【要綱・各種基準等】**

- 1) 官庁施設の基本的性能基準
- 2) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- 3) 官庁施設の環境保全基準
- 4) 官庁施設の防犯に関する基準
- 5) 東大阪市開発指導要綱
- 6) 建築設計基準
- 7) 建築構造設計基準
- 8) 建築鉄骨設計基準
- 9) 構内舗装・排水設計基準
- 10) 建築設備計画基準
- 11) 建築設備設計基準
- 12) 建築設備耐震設計・施工指針
- 13) 建築設備設計計算書作成の手引き
- 14) 建築工事標準詳細図
- 15) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- 16) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- 17) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- 18) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- 19) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- 20) 公共建築数量積算基準
- 21) 公共建築設備数量積算基準
- 22) 建設副産物適正処理推進要綱
- 23) 建築工事施工管理要領
- 24) 電気設備工事施工管理要領
- 25) 機械設備工事施工管理要領
- 26) 建築保全業務共通仕様書



- 27) 建築保全業務積算基準
- 28) 建築物修繕措置判定手法
- 29) 建築設備の維持保全と劣化診断
- 30) 管理者のための建築物保全の手引き
- 31) PCB廃棄物の処理作業等における安全衛生対策要綱
- 32) 土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン
- 33) 汚染土壌の運搬に関するガイドライン
- 34) 汚染土壌の処理業に関するガイドライン
- 35) 東大阪市上下水道局公共工事等暴力団対策措置要綱

**【その他】**

- 1) 東大阪市新水道庁舎整備基本計画

## 第2 事業の目的及び内容

### 1 事業名称

東大阪市新水道庁舎整備事業

### 2 本施設の管理者の名称

東大阪市上下水道事業管理者 江原 竜二

### 3 事業の目的

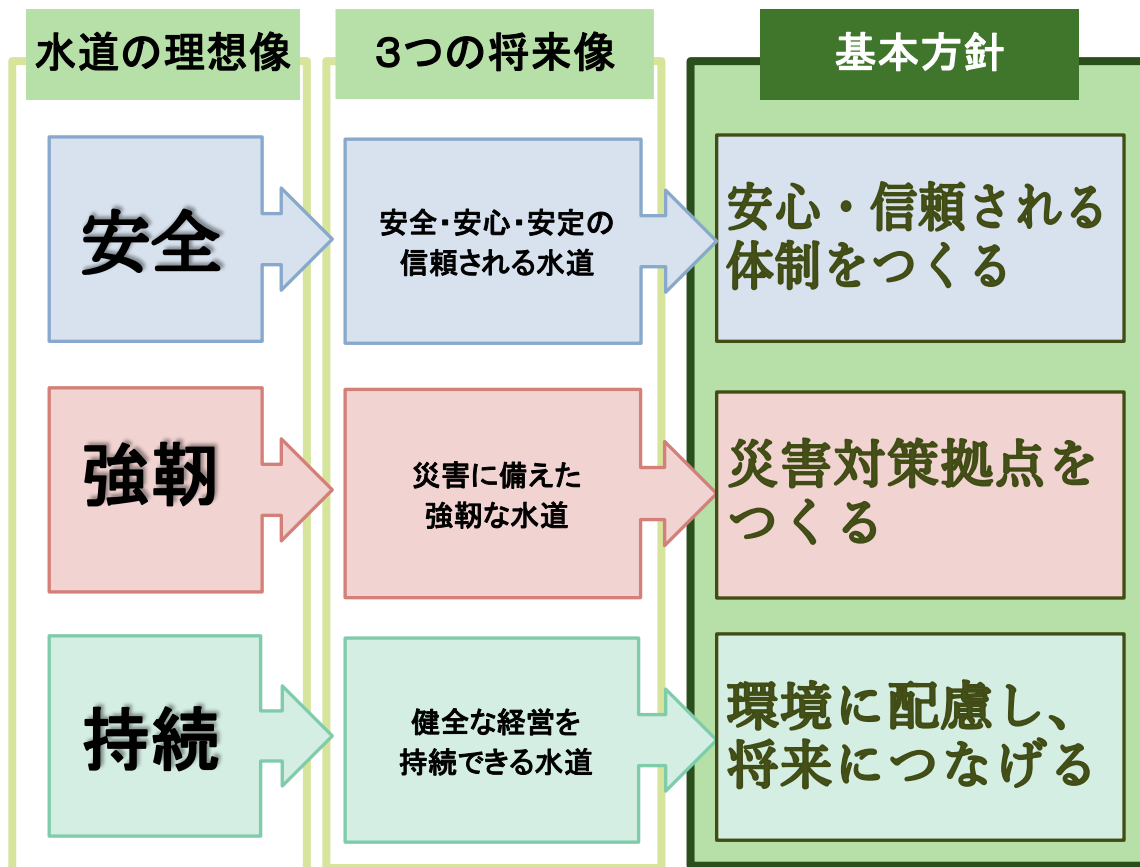
#### (1) 本事業の目的

水道庁舎は、水道事業の中核的施設であり、日常はもとより災害時においても、その対策拠点としての役割もある重要な拠点施設である。しかし、現在の水道庁舎は昭和48（1973）年に建設され、老朽化が進行している状況である。また、耐震診断によって、求められる耐震性能を有していないこともわかっており、災害や危機事象に強い安全な水道を構築し、将来にわたって水道サービスを持続させていくためにも、水道事業の拠点となる新たな水道庁舎の整備に向けて検討しているところである。

なお、PFI方式を導入することによる効果を最大限に活かすため、維持管理企業のノウハウを施設整備段階でも発揮すること、設計企業、建設企業及び工事監理企業のノウハウを維持管理業務にも発揮すること等、各業務段階で事業者内の企業間で関わりあう仕組みや、代表企業等がSPC内各企業を統括し、事業全体をマネジメントする仕組み等についての提案を期待する。

#### (2) 基本理念

本事業では、国（厚生労働省）における水道施策の指針（新水道ビジョン）の理想像・目標である「安全」、「強靱」、「持続」の観点に基づいて、「ひがしおおさか水道ビジョン 2030」で設定した「3つの将来像」の「安全・安心・安定の信頼される水道」「災害に備えた強靱な水道」「健全な経営を持続できる水道」の観点に留意し、新水道庁舎の基本方針を基本構想において、次のとおり設定した。



#### 4 事業実施場所

##### (1) 事業用地

東大阪市荒本一丁目 36-1、36-41

##### (2) 敷地面積

3,938.35 m<sup>2</sup>

#### 5 事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下に掲げるものとする（東大阪市新水道庁舎の建築、設備、什器・備品、外構、その他事業予定地内の全ての工作物等を含めて総称して「本施設」という）。

なお、東大阪市新水道庁舎の敷地を「事業予定地」という。

- ① 水道庁舎
- ② 駐輪場
- ③ 駐車場
- ④ 外構施設
- ⑤ その他

## 6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりである。

### (1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 近隣対応業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 各種申請等の業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達・設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑤ 電波障害対策業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 移転支援業務

- ① 移転に係る事前調査
- ② 移転に伴う各種調整業務
- ③ その他上記に付随する一切の業務

※移転作業は、本市が行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。

### (4) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 事業評価業務
- ③ 経営管理業務

## (5) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務（※）
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生業務
- ⑤ 清掃業務
- ⑥ 什器・備品等管理業務
- ⑦ 保安警備業務
- ⑧ 事業期間終了時の引継ぎ業務
- ⑨ 修繕業務（※）
- ⑩ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※耐震性貯水槽（緊急遮断弁含む）の保守管理業務は、本市が直接行うこととし、事業者の業務範囲外とする。

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、事業者の経費負担の対象範囲外とする（ただし、事業者の瑕疵等、事業者の責めに帰すべき事由によるものは除く。）。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

## 7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である本市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、本施設の維持管理業務を行う方式（BTO:Build Transfer Operate/ビルド・トランスファー・オペレート）により実施する。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和25年3月31日までとする。

## 9 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）を次に示す。

事業契約締結	令和7年3月下旬
事業期間	事業契約締結日～令和25年3月31日
設計・建設工事	事業契約締結日～令和10年3月末日まで
引渡し日	令和10年3月末日まで
開庁準備期間	引渡し日～供用開始日の前日（1カ月程度）
供用開始日	令和10年5月上旬
維持管理期間	引渡し日～令和25年3月31日

※引渡し日及び供用開始日は、供用開始の期限を示すものであり、事業者の提案による早期供用開始等を妨げるものではない。ただし、引渡し日及び供用開始日を前倒した場合でも、維持管理期間終了日の前倒しは行わない。

## 10 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、事業者は、事業期間終了後に本市が本施設について継続的に維持管理業務を行うことができるように、事業期間終了日の2年前から本施設の維持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## 11 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引き渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価（移転支援業務含む）並びに、維持管理業務の対価（統括管理業務含む）からなる。

## 12 光熱水費の負担

維持管理業務の実施に係る光熱水費（本施設で発生するものに限る）は、本市が負担する。本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とすること。可能な限り光熱水費の削減を図るよう、業務を実施すること。

## 13 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### (1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市がモニタリングを行う。

### (2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時及び維持管理時の各段階において実施する。

### (3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、

本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

#### (4) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

### 第3 入札参加者の資格等

#### 1 入札参加者の構成

① 入札参加者は、次のア～カに掲げる企業を含む複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とすること。

- ア 本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- イ 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- ウ 本施設の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
- エ 本施設の移転支援を行う企業（以下「移転支援企業」という。）
- オ 本事業の統括管理を行う企業（以下「統括管理企業」という。）
- カ 本施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）

② 代表企業又は構成企業が実施しない業務がある場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業として、入札参加表明書において明記すること。

企業区分	定義
代表企業	入札参加グループを構成する企業であり、本事業を実施するための特別目的会社（以下「SPC」という。）から直接業務の受託・請負し、かつ入札参加グループを代表し入札手続きを行う企業
構成企業	入札参加グループを構成する企業であり、SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCに出資する企業
協力企業	SPCから直接業務の受託・請負をし、SPCには出資しない企業

- ③ 入札参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- ④ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、SPCを事業契約締結時まで設立すること。なお、協力企業は、SPCへの出資は行わない。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。
- ⑥ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とすること。
- ⑦ 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、第3の2に掲げる要件を満たすこと。
- ⑧ 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業、移転支援企業、統括管理企業及び維持管理企業（SPCから各業務を受託する者）は、第3の3 から7 に掲げる要件を満たすこ



- と。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。
- ⑨ ただし、建設企業及びこれらと資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。この場合、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ。）。
- ⑩ 本市内に主たる営業所を置く企業が入札参加グループ又は協力企業、若しくはそれ以外の下請け企業等として、本事業に加わる等、地域経済への配慮をすること。

## 2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）

入札参加者及び協力企業は次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者ではないこと。
- ② 入札参加資格審査書類の受付締切日から入札提出書類（提案書）の提出締切日までの間において、東大阪市上下水道局入札参加停止要綱による入札参加停止期間中でないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）等、経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ④ 直前2年間の国税又は地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 東大阪市暴力団排除条例（平成24年東大阪市条例第2号）第2条第1号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体ではないこと。
- ⑥ 東大阪市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団から委託を受けた団体ではないこと。
- ⑦ 東大阪市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。
- ⑧ 本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がないこと。なお、本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者は、次のとおりである。
  - ・株式会社建設技術研究所
  - ・竹澤建築設計工房
  - ・シリウス総合法律事務所
  - ・永井公認会計士事務所
- ⑨ 第6の1に記載の東大阪市新水道庁舎整備事業PFI事業者選定委員会

(以下「選定委員会」という。)の委員と資本面又は人事面において関連がないこと。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該メンバーに接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。

⑩ 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下同じ。）のうち  
に次のいずれかに該当する者がある者ではないこと。

ア 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から2年を経過しない者

イ 東大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者

ウ 本市の議会の議員、市長若しくは副市長、地方自治法（昭和22年法律第67号）第180条の5に規定する選定委員会の委員若しくは委員又は地方公営企業の管理者に該当する者

### 3 設計企業の資格

設計企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の設計企業で実施する場合は、統括する設計企業を置くものとし、全ての企業が①～②の要件を満たし、統括する設計企業が③～④の要件を満たすこと。

① 本市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。

② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。

③ 入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した延床面積3,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複合施設の場合は、該当する用途の面積とする。

④ 設計企業と入札公告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り、上記③の実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置すること。

### 4 建設企業の資格

建設企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の建設企業で実施する場合は、統括する建設企業を置くものとし、全ての企業が①～④の要件を満たし、統括する建設企業が⑤～⑥の要件を満たすこと。

① 本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であり、登録業種

が「建築」であること。

- ② 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定により、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- ③ 建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- ④ 入札にあたり、入札参加資格要件の確認基準日時点で最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書を提出すること。

1 社で業務を実施する企業及び複数で業務を実施する場合の統括する建設企業が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 1,300 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 1,300 点以上とする。

複数で業務を行う場合の統括する建設企業以外の建設企業（2 社又は 3 社による特定建設工事共同企業体の構成企業となる企業）が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 880 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 880 点以上とする。

- ⑤ 入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の新築建築一式工事を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績も認めるものとするが、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限ることとする。
- ⑥ 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐させること。
  - ア 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ものであること。
  - イ 上記⑤を満たす施工監理の実績を有していること。
  - ウ 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ていること。

## 5 工事監理企業の資格

工事監理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の工事監理企業で実施する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、全ての企業が①～②の要件を満たし、統括する工事監理企業が③～④の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- ③ 入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の新築建築一式工事に係る工事監理業務について履行を完了した実績を有すること。
- ④ 工事監理企業と入札公告日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、あわせて建設企業といかなる雇用関係のない上記③の実績を有する一級建築士である者を配置すること。

## 6 維持管理企業の資格

維持管理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の維持管理企業で実施する場合は、全ての企業が①の要件を満たし、いずれかの企業が②～③の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。
- ② 入札公告日から起算して過去 10 年間に、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の 1 年以上の維持管理業務の実績を有すること。なお、ここでいう維持管理業務の実績とは、要求水準書に示す維持管理業務の種類のうち、複数の業務を同時に実施するなど総合的な維持管理業務の実績をいう。
- ③ 維持管理企業と入札公告日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者を配置すること。

## 7 上記以外の業務（移転支援、統括管理含む）を行う企業の資格

- ① 本市の入札参加有資格者名簿登載企業であること。

## 8 S P C の設立等

- ① 落札者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施する S P C を本市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。
- ② S P C は、その資本金が P F I 事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する会社でなくてはならない。
- ③ S P C の株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

## 9 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、入札参加資格審査書類の受付締切日とする。ただし、提出期限後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、無効とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

## 10 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、資格、能力等において支障がないと本市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。

#### 第4 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりである。

日 程	内 容
令和6年7月12日（金）	入札の公告、入札説明書等の公表
令和6年7月26日（金）	入札説明書等に関する第1回質問受付締切 入札説明書等に関する個別対話受付締切
令和6年8月5日（月）、 6日（火）	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和6年8月下旬	入札説明書等に関する第1回質問回答の公表 入札説明書等に関する個別対話結果の公表
令和6年9月27日（金）	入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付 締切
令和6年10月7日（月）	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和6年10月下旬	入札参加資格審査結果の通知
令和6年11月上旬	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
令和6年11月29日（金）	入札提出書類（提案書）の受付日
令和7年1月下旬	落札者の決定及び公表
令和7年2月下旬	基本協定の締結
令和7年3月下旬	事業契約の締結

## 第5 事業者の入札手続等

### 1 担当窓口

本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。ただし、担当窓口による電話での直接の対応は行わない。

東大阪市上下水道局水道総務部 水道経営室 企画課

住 所：〒578-0944 東大阪市若江西新町1丁目6番6号

電 話：06-6724-1221

F A X：06-6721-2374

E-mail：suidokikaku@city.higashiosaka.lg.jp

### 2 入札に関する手続等

#### (1) 入札説明書等に関する第1回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する第1回質問を次のとおり受け付ける。

##### ① 受付期間

入札説明書等公表の日から令和6年7月26日（金）午後5時まで

##### ② 受付方法

「入札説明書等に関する質問書」（様式1）に必要事項を記載の上、第5の1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。

##### ③ 回答 令和6年8月下旬頃に本市ウェブサイトにおいて公表する。

#### (2) 入札説明書等に関する個別対話の実施

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、本市の要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と事業者との個別対話を以下の予定で実施する。

##### ① 実施日時

令和6年8月5日（月）、8月6日（火）

##### ② 受付期間

入札説明書等公表の日から令和6年7月26日（金）午後5時まで

##### ③ 参加資格

本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は現地参加を4名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で10名以内とする。

#### ④ 受付方法

「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」（様式2）及び「入札説明書等に関する個別対話の議題」（様式3）に必要事項を記載の上、入札説明書等公表の日から令和6年7月26日（金）午後5時までに、第5の1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。なお、日時及び会場の詳細については、参加申込のあった者に個別に連絡する。

#### ⑤ 結果

個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、令和6年8月下旬頃に本市ウェブサイトにおいて公表する。

### (3) 入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付及び結果

入札参加者は、入札参加表明書及び入札参加資格審査書類を提出すること。入札参加資格審査に係る書類の提出を行った者に対しては、受付番号（記号）を通知する。なお、提出された入札参加資格審査に係る書類が全てそろっていない場合は失格とする。

#### ① 受付期間

令和6年9月24日（火）から令和6年9月27日（金）午後5時まで

#### ② 提出場所

第5の1に記載の担当窓口

#### ③ 提出書類

様式集（入札参加資格審査）及び「第9 提出書類」を参照

#### ④ 提出方法

持参により提出すること。ただし、事前に本市と日程調整し、指定、通知された日時にて提出すること。

#### ⑤ 審査結果

書面により令和6年10月25日（金）までに代表企業に対して随時郵送する。

### (4) 入札参加資格がないと認められた理由の説明請求受付

入札参加資格がないと認められた者は、以下により、その理由について審査結果等に関する理由説明の要求書（様式集 様式β-2）により本市に説明を求めることができる。

#### ① 受付期間

令和6年10月28日（月）から令和6年11月5日（火）まで

（受付時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

#### ② 提出方法

審査結果等に関する理由説明の要求書（様式集 様式β-2）に必要事項記載の上、第5の1に記載の担当窓口にて持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。（令和6年11月5日（火）必着）



(5) 入札参加資格がないと認めた理由の回答

本市は、第5の2(4)に係る回答を令和6年11月12日(火)までに代表企業に対して行う。

(6) 入札説明書等に関する第2回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する第2回質問を次のとおり受け付ける。

① 受付期間

入札説明書等に関する第1回質問に対する回答の公表の日から令和6年10月7日(月)午後5時まで

② 受付方法

「入札説明書等に関する質問書」(様式1)に必要事項を記載の上、第5の1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。

③ 回答 令和6年11月上旬頃に本市ウェブサイトにおいて公表する。

(7) 入札提出書類(提案書)の受付

入札参加者は、提案審査に係る書類を次により提出すること。提案書受付後、入札書の確認を入札参加者立ち合いの上行う。なお、受付日時に遅れた場合は、入札参加できないものとする。また、提出された提案審査に係る書類が全てそろっていない場合は失格とする。代理人が提出する場合においては、委任状(代表企業用)(様式集 様式α-9)の提出がないものは失格とする。

① 受付日時

令和6年11月29日(金)午後2時

② 提出場所 東大阪市水道庁舎 2階 第一会議室

③ 提出書類 様式集(提案審査)及び「第9 提出書類」を参照

④ 提出方法 持参により提出すること。

なお、提案を辞退する者は、入札辞退届(様式集 様式β-1)を、提案審査に係る書類の提出までに、担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(8) 入札の手順

① 提出された入札参加資格審査に係る書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

② 入札参加資格審査に係る書類が全て揃っている入札参加者の入札参加

資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。

- ③ ①及び②を確認し、審査結果を書面により令和6年10月下旬に代表企業に対して随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、入札提出書類(提案書)を受付し、入札書(様式集 様式A-3)の確認を入札参加者の立会の上行うものとする。なお、この際の入札価格の公表は行わない。
- ⑤ 入札書に記載する入札価格が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とする。
- ⑥ 提案審査に係る書類が全て揃っており、入札価格が本市の設定した予定価格を超えていない入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑦ 本市は、落札者決定基準に基づき、選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑧ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和7年1月下旬頃に決定通知を行う。

#### (9) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和7年1月下旬頃に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

また、本市は、入札参加資格審査に係る書類及び提案審査に係る書類の内容等について、ヒアリングまでの間に入札参加者に質問を行う場合がある。

#### (10) 審査結果の公表

審査結果及び審査講評については、本市ウェブサイトで公表する。審査結果等の公表にあたり、落札者は提案概要の作成等必要な協力を行うこと。

### 3 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、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

#### (2) 費用負担

入札参加に係る費用は、全て入札参加者の負担とする。

#### (3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

**(4) 契約手続において使用する言語、通貨単位及び時刻**

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。

**(5) 著作権の利用等**

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本市が東大阪市情報公開条例（平成11年東大阪市条例第1号）に基づき応募内容を公表する場合、その他本市が必要と認めるときには、本市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が東大阪市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合を除き、本市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

**(6) 特許権等**

提案において、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

**(7) 提出書類の取扱い**

入札参加者は、提出した書類について、変更できないものとする。  
なお、審査後、提出書類は返却しない。

**(8) 本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

**(9) 入札無効に関する事項**

以下のいずれかに該当する入札書類は、無効とする。

- ① 入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した書類
- ② 事業名及び入札価格のない書類
- ③ 入札参加者の記名及び押印のない又は判然としない書類
- ④ 事業名に誤りのある書類
- ⑤ 入札価格の記載が不明確な書類
- ⑥ 入札価格を訂正した書類
- ⑦ 虚偽の記載がある書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の書類
- ⑨ 受付期間締切までに到達しなかった書類
- ⑩ 代表企業の代理人が入札する場合において、委任状の提出がない者の提出した書類
- ⑪ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した書類
- ⑫ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した書類
- ⑬ 予定価格を上回る入札価格を提示した書類
- ⑭ 法令上、実現困難な提案内容を含む書類
- ⑮ その他入札に関する条件に違反した書類

#### (10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

#### 4 入札予定価格

事業契約書（案）に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価（移転支援業務含む）並びに維持管理業務のサービスの対価（統括管理業務含む）からなる事業期間全体のサービスの対価の予定価格は、3,156,553,000円（消費税等相当額を除く。）とする。

## 第6 入札書類の審査

### 1 事業者選定委員会

本市は、落札者等の選定にあたり、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成される選定委員会を設置することとする。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等の落札者決定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

#### 【選定委員会 委員】

(敬称略)

氏名	所属・役職
辻 壽一	東大阪大学短期大学部 特任教授 大阪公立大学大学院生活科学研究科 客員教授 大阪樟蔭女子大学 名誉教授
生田 英輔	大阪公立大学都市科学・防災研究センター 教授
小林 知広	大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授
栗本 知子	弁護士法人関西法律特許事務所 パートナー弁護士
賀川 広宣	東大阪市上下水道局水道総務部長
木邨 一保	東大阪市上下水道局水道施設部長
安井 健王	東大阪市建築部長

### 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び提案審査により行う。提案内容及び入札価格を総合的に評価（以下、両者の評価点の合算値を「総合評価点」という。）し、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った者を選定する。

### 3 審査項目等

主な内容は、次のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理・移転支援業務の提案に関する審査 統括管理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査
価格評価点の算定	入札価格に対する価格評価点の算定

### 4 審査の手順及び方法

#### (1) 入札参加資格審査

本市は、入札参加者が参加表明時に提出する入札参加資格審査に関する提

出書類について、参加資格要件の具備を確認する。

**(2) 提案審査**

本市は、事業者選定委員会において意見聴取を行ったうえで、入札参加者からの提案書について、事業遂行能力、入札価格その他の内容を総合的に評価し、最も優れた提案を行ったと認められる者を落札者として決定する。

**(3) 審査事項**

審査事項は、落札者決定基準に提示する。

**(4) 審査結果**

審査結果は、本市ウェブサイトで公表する。なお、落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和7年1月下旬頃に決定通知を行う。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、提出書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- (1) 所在地  
東大阪市荒本一丁目 36-1、36-41
- (2) 敷地面積  
3,938.35 m<sup>2</sup>
- (3) 用途地域  
第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
- (4) その他地域地区
  - ・防火地域等：準防火地域
  - ・高度地区：なし
  - ・地区計画等：なし
- (5) 斜線制限
  - ① 道路高さ制限  
当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの（適合距離 20m）
  - ② 隣地高さ制限  
当該部分から隣地境界線までの水平距離のうち最初のものに相当する距離に 1.25 を乗じて得たものに 20mを加えたもの
- (6) 日影規制  
測定面：地盤面より 4.0m、5 時間（5～10m）・3 時間（10m超）  
※高さ 10m以上の建物
- (7) 接続道路
  - ・西側 9.09m
  - ・東側 11.01m
  - ・北側 10.54m
- (8) 給水
  - ・北側、西側、東側に給水管あり
- (9) 排水
  - ・北側、西側、東側に下水道管あり
- (10) その他インフラ
  - ・北側、西側、東側に都市ガス管あり、電気・通信設備は整備されている

## 2 本施設の設計、建設及び維持管理の提案に関する条件

本施設の設計、建設及び維持管理等の提案に関する条件は、第2の6事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、提出書類を作成するものとする。

## 3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設・工事監理、移転支援、統括管理及び維持管理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 4 サービスの対価

事業契約約款（案）別紙4及び別紙5に基づく。

## 5 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案書の提出時に使用する基準金利は1.7%とすること。
- ② 設計、建設・工事監理及び移転支援業務のサービスの対価に係る一時支払金は、次の金額を、提出書類の提出時に一時支払金として想定すること。

一時支払金の支払時期 <sup>※1</sup>	一時支払金の金額 (税抜)
令和10年4月支払分 ※令和10年3月引渡しの場合	一時支払金の金額＝ 調査・設計費 <sup>※2</sup> 及び建設工事費 <sup>※3</sup> 及び工事 監理費 <sup>※4</sup> のうち、基本設計費 <sup>※5</sup> 及び什器・ 備品の調達及び設置費 <sup>※6</sup> を除く金額

※1：引渡し日の属する月の翌月の支払いとする。

※2：事業契約約款（案）別紙4表2「ア施設費」の「調査・設計費（調査費、基本設計費、実施設計費を含む）」を対象

※3：事業契約約款（案）別紙4表2「ア施設費」の「建設工事費（建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、昇降機設備工事費、外構等整備工事費、什器・備品の調達及び設置費を含む）」を対象

※4：事業契約約款（案）別紙4表2「ア施設費」の「工事監理費」を対象



※5：事業契約約款（案）別紙 4 表 2「ア施設費」の「調査・設計費（調査費、基本設計費、実施設計費を含む。）」のうち基本設計費のみを対象

※6：事業契約約款（案）別紙 4 表 2「ア施設費」の「建設工事費（建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、昇降機設備工事費、外構等整備工事費、什器・備品の調達及び設置費を含む）」のうち什器・備品の調達及び設置費のみを対象

- ③ 提出書類の提出時に使用する消費税及び地方消費税の税率の合計は10%とする。ただし、設計、建設・工事監理及び移転支援業務のサービスの対価に係る消費税については、一時支払金支払い時に当該費用に係る消費税を支払い、割賦原価に係る消費税については、各割賦原価支払い時にそれぞれ支払う。

## 6 本市の費用負担

以下の費用については、本市が負担するものとする。

- ① 光熱水費（維持管理業務期間中に本施設内で発生するものに限る）
- ② 大規模修繕費
- ③ モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

## 7 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

事業契約約款（案）別紙 2 に基づく。

## 8 土地の使用

本事業の事業用地は市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、本事業の要求水準書に示す本施設の建設工事等の遂行に必要な範囲に限り、本市が所有する事業用地を無償で使用することができる。

## 9 保険

事業契約約款（案）別紙 3 に基づく。

## 10 本市と事業者の責任分担

### (1) 基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

## (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書(案)に示すとおりであり、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こと。

### 1 1 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の計算書類等を作成し、毎会計年度の最終日から3カ月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続

#### (1) 契約の条件

落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC設立後、速やかに事業契約の締結を行う。なお、事業契約書や基本協定書の内容は、原則変更しないものとする。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約の締結までの間に、当該落札者が第3の入札参加者の資格に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該事業契約を締結しないことがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 対象者

SPC

#### (2) 締結時期及び事業期間

事業契約 : 令和7年3月下旬

事業期間 : 事業契約締結日から維持管理期間終了日まで

#### (3) 事業契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書(案)によるものとし、事業契約書(案)及び基本協定書(案)の内容は、公表前に確定することができなかったもの及び軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書(案)に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設・工事監理、移転支援、統括管理及び維持管理業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札価格に、消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

消費税等相当額については、消費税法附則第3条に基づく。法改正があった場合は改正法によるものとする。

### 4 契約保証金

事業契約約款(案)第37条及び第67条に基づくものとする。

## 5 事業者の事業契約上の地位

本市の事前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第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有するSPCの株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 第9 提出書類

入札参加者が提出する書類は、次表のとおりとする。提出部数、その他詳細は、様式集（入札参加資格審査）及び様式集（提案審査）を参照のこと。

### (1) 入札参加資格審査

提出書類	様式
①入札参加資格審査に係る書類	—
入札参加表明書	様式α-1
入札参加資格審査申請書	様式α-2
設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式α-3
建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式α-4
工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式α-5
維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式α-6
入札参加グループ構成表及び役割分担表	様式α-7
委任状（構成企業→代表企業）	様式α-8
委任状（代表企業用）	様式α-9
事業実施体制	様式α-10
暴力団対策に係る誓約書	様式α-11
会社概要書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
定款（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
決算報告書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近3カ年）	任意様式
登記簿謄本（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	任意様式
納税証明書その3の3 （代表企業、構成企業、協力企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から3カ月以内のもの。）	任意様式
②その他	—
入札辞退届（辞退する場合のみ）	様式β-1
審査結果等に関する理由説明の要求書	様式β-2

(2) 提案審査

提出書類	様式
①提案審査に係る書類	—
提案書類に係る書類 提出書	様式A-1
入札参加グループ構成表	様式A-2
入札書	様式A-3
入札価格 計算書 (別表含む)	様式A-4
要求水準書及び添付書類に関する誓約書	様式A-5
②提案書	—
事業計画全般に関する事項	様式B-1～3
設計業務に関する事項	様式C-1～9
建設・工事監理・移転支援業務に関する事項	様式D-1～4
統括管理業務に関する事項	様式E-1
維持管理業務に関する事項	様式F-1～6
入札参加者独自の提案に関する事項	様式G-1～2
計画図面等提案書類	様式H-1～19
事業収支等提案書類	様式I-1～2
見積書	様式J-1～3
事業スケジュール表	様式K-1
提案概要	様式L-1
③基礎審査項目チェックシート	—
基礎審査項目チェックシート	様式M-1

(3) その他

提出書類	様式
入札説明書等に関する質問書	様式1
入札説明書等に関する個別対話参加申込書	様式2
入札説明書等に関する個別対話の議題	様式3

## 第10 その他

### 1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な措置を講じるものとする。

#### (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の措置

- 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又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (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の措置

- ① 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、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ② 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (3) 当事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の措置

- ① 不可抗力その他本市及び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、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ② 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

### 2 金融機関と本市の協議（直接協定）

本市は、本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することがある。かかる協議においては、概ね以下の内容を定めることとする。

- ① 本市が事業契約を終了させる際の金融機関への通知及び協議に関する事

項

- ② 事業者が事業契約に関する権利又は義務を金融機関又はその指定する第三者に譲渡し、又は担保提供する場合の本市の書面による承諾に関する事項
- ③ 金融機関が事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の本市との協議に関する事項