

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業に係る総合評価一般競争入札について、以下のとおり公告する。

令和 3 年 5 月 7 日

福知山市長 大 橋 一 夫

1 総合評価一般競争入札に付する事項

(1) 事業名称

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

(2) 事業場所

福知山市営住宅つつじが丘団地(福知山市つつじが丘 125-2 ほか)、福知山市営住宅向野団地(福知山市向野 4-3 ほか)、京都府営住宅つつじが丘団地(福知山市つつじが丘 514-1 ほか)

(3) 事業の概要

ア 事業方式

本事業は、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(以下「P F I 法」という。)に基づき実施し、特定事業者が自らの提案をもとに既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転する B T (Build Transfer) 方式により整備を行う本体事業(特定事業)と、提案に応じて、余剰地活用企業が民間施設等の整備(附帯事業)を行うものである。

イ 本事業の対象となる施設

入札説明書等で示す範囲とする。

ウ 事業期間

契約締結日から概ね 7 年間

エ 事業範囲

入札説明書等で示す範囲とする。

2 入札参加資格

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

入札参加者は、次に掲げる企業で構成される応募グループとする。

(ア) 建替住宅を設計する企業(以下「設計企業」という。)

(イ) 建替住宅を建設する企業(以下「建設企業」という。)

(ウ) 建替住宅の工事を監理する企業(以下「工事監理企業」という。)

(エ) 入居者移転支援業務を行う企業(以下「入居者移転支援業務企業」という。)

(オ) 余剰地活用業務を行う企業(以下「余剰地活用企業」という。)

イ 応募グループは、代表企業を定めること。

ウ 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業又は余剰地活用企業に限るものとする。なお、建設企業として特定建設工事共同企業体(以下「J V」という。)を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該 J V の代表者である代表構成員を代表企業とし、余剰地活用企業が複数ある場合に余剰地活用企業を代表企業として定め

る場合は、余剰地の対価の支払が最大のものを代表企業とする。

エ 複数業務について

応募グループの構成員のうち、(2) イ(ア)から(オ)までの要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係又は人的関係において次に掲げる(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 工事監理企業が建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (イ) 工事監理企業が建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (ウ) 建設企業が工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (エ) 建設企業が工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (オ) 工事監理企業において代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

オ S P Cの設立について

本事業において特別目的会社（以下「S P C」という。）の設立は不可とする。

カ 構成員の変更等について

資格審査書類の受付日後においては、原則として応募グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

キ 複数応募の禁止

応募グループの構成員又はこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者(※)は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- ① 親会社（会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号及び会社法施行規則(平成18年法務省令第12号)第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

※「人事面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- ① 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。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
- ② 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(平成14年法律第154号)第67条第1項又は民事再生法(平成11年法律第225号)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) 入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

- (ア) P F I 法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次のaからeまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
 - b 民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
 - c 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
 - d 会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者

- e 銀行取引停止処分がなされている者
- (エ) 納税義務を有する税金（国税、地方税等）を滞納していない者であること。
- (オ) 福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱(平成15年福知山市告示第137号)に定める指名停止基準その他国等契約実施機関が定める指名停止基準に基づく指名停止の措置期間中の者でないこと。
- (カ) 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。以下この項において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者（次のいずれかに該当した者であって、その事実がなくなった後2年間を経過しない者を含む。）に該当しないこと。
 - a 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - b 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - c 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - d 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - e 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - f 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - g 暴力団及びaからfまでに定める者の依頼を受けて技術提案に参加しようとする者
- (キ) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。
- (ク) 市が、本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者又は同社の子会社若しくは親会社である者でないこと。
 - ・株式会社地域経済研究所
 - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社地域計画建築研究所、楠会計事務所及び弁護士法人御堂筋法律事務所
- (ケ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者が参加していないこと。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

(ア) 設計企業

設計企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdまでの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- a 市の入札参加有資格者であり、測量・建設コンサルタント登録のうち業種名「建築士事務所登録」である者
- b 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 元請けとして、過去15年間（平成18年1月1日から入札参加資格の審査申請の前日まで、以下同じ。）に次の（a）又は（b）に係る建築士法第2条第5項の設計業務を完了した実績を有すること。なお、設計共同企業体としての実績は、その代表構成員としての実績

に限る。

(a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

(b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

- d 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市がやむを得ないと認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

(イ) 建設企業

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

- a JVの組成に当たっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）又は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを組成する場合には、次の要件を全て満たしていること。なお、乙型JVを組成する場合には、次の(d)の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については応募グループの提案によるものとする。

(a) JVの代表構成員は出資比率が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) JVの構成員数は2社以上4社以下とすること。

(c) 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2社の場合は30%以上、3社の場合は20%以上、4社の場合は15%以上であること。

(d) 構成員ごとに建設業法(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（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成員の監理技術者を統括すること。

※甲型JV、乙型JVの詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

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

b 単体の建設企業又はJVの構成員については、市の入札参加資格者名簿に登録していること。

c 単体の建設企業又はJVの構成員の1者以上は、建設業法第3条第1項の営業所のうち福知山市内に本店を有する者（以下「市内建設業者」という。）であること。

d 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（以下「対象業種」という。）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。

e 市内建設業者にあつては、市の令和2年度市内建設工事登録業者名簿の対象業種の格付けが「A1」であること。また、市内建設業者以外の者にあつては、「建築一式工事」について、直近の建設業法第27条の23の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、850点以上の者であること。

f 元請けとして過去15年間に次の(a)又は(b)の工事を完成した実績を有すること。なお、当該実績は、過去15年間に竣工したもので、元請として受注したものであること。

(a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

(b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

また、JVとして有する工事实績については、以下のとおりに限るものとする。

- ・ 2社の場合、30%以上の出資比率
- ・ 3社の場合、20%以上の出資比率
- ・ 4社の場合、15%以上の出資比率

g 次の要件を全て満たす監理技術者を専任で配置できること（申請は3名まで可）。

- (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、同法第26条第5項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdまでの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- a 市の入札参加有資格者であり、測量・建設コンサルタント登録のうち業種名「建築士事務所登録」である者
- b 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 元請けとして、過去15年間に次の(a)又は(b)の工事で、引渡し完了した工事に係る工事監理業務の実績を有すること。なお、工事監理共同企業体としての実績は、その代表構成員としての実績に限る。
 - (a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - (b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
- d 工事監理企業と、入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法(昭和25年法律第201号)第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。

(エ) 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、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、総括する者を置くものとし、全ての入居者移転支援業務企業が当該免許を有すること。

(オ) 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、提案する内容と同種の事業を行った実績を有する者であること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。

ウ 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。
- (イ) 開札日の翌日からPFI事業者（落札者）決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者をPFI事業者決定のための審査

対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

- (ウ) P F I 事業者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、P F I 事業者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市はP F I 事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市はP F I 事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該P F I 事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該P F I 事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

3 入札参加表明

入札参加を希望する者は、入札参加表明書及び参加資格審査書類を提出し、市の審査を受けることとする。資格審査の結果は、応募者に通知する。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

提出方法 : 持参又は郵送で下記提出先に提出すること。なお、郵送による場合は一般書留か簡易書留によることとし、福知山市建設交通部建築住宅課に令和3年6月18日(金)午後5時までに必着とする。

提出先 : 福知山市役所建設交通部建築住宅課
〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1

提出期限 : 令和3年6月14日(月)から令和3年6月18日(金)まで(日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)を除く。)の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで(必着)

4 入札手続等

(1) 入札

入札参加者は、入札提出書類(入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書)を以下のとおり提出すること。

提出方法 : 入札参加者は、入札書及び事業提案書の正1部及び内容を記録したCD-Rをまとめて一般書留か簡易書留の郵送により提出すること。持参、FAX、電子メール等による提出は認めない。
郵送物の表に「入札提出書類在中」と明記の上、参加グループ名を記載すること。

提出先 : 福知山市役所建設交通部建築住宅課
〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1

提出期限 : 令和3年8月10日(火)から令和3年8月13日(金)までの午前9時から午後5時まで(必着)

5 資格、提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 落札者の選定方法

市は、落札者の選定を総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行う。

審査及び選定の具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(2) 入札の中止等

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

(3) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

福知山市財務規則(昭和54年福知山市規則第1号)第121条に定めるもののほか、入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は、無効とする。

イ 落札の取消し

市は、選定された応募グループの構成員が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる。

ウ 落札決定を取り消した場合の措置

落札者が事業契約を締結しない場合及びこの号イ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、随意契約による事業契約の手続を行うことがある。

6 その他

(1) 入札保証金

入札参加者は、福知山市財務規則に定めるところにより、入札保証金の納付等を行わなければならない。ただし、福知山市財務規則第117条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

(2) 契約作成の要否

必要

(3) 契約手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨

(4) 本事業に関する市の担当部署

福知山市役所建設交通部建築住宅課

〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1

TEL : 0773-24-7058

FAX : 0773-23-6537

E-mail : kentiku■city.fukuchiyama.lg.jp

(■を@に読み替える。)