

**新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業
(民間対話型買取方式)
実施方針**

令和7年12月25日
独立行政法人都市再生機構西日本支社

新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式） 実施方針

独立行政法人都市再生機構西日本支社（以下「機構」という。）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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定に基づき「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式） 実施方針」（以下「実施方針」という。）を公表する。

令和7年12月25日

独立行政法人都市再生機構西日本支社 支社長 高原 功

目 次

I 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 実施方針等に関する事項	4
3 特定事業の選定方法に関する事項	7
II 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者の募集及び選定の方法	8
2 募集及び選定のスケジュール（予定）	8
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
4 入札に関する手続等	15
5 落札者の選定	15
6 入札参加に関する注意事項	16
7 提示条件	18
III 契約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	19
1 契約事業者の責任ある履行について	19
2 リスク分担	19
3 業務の要求水準	19
4 契約保証金	19
5 機構による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	20
IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
V 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	22
1 協議方法に関する事項	22
2 管轄裁判所	22
VI 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	22
1 基本的な考え方	22
2 本事業の継続が困難となった場合の措置	22
VII 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	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3 その他支援に関する事項	22
VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1 情報の公表	23
2 本事業の事務局	23

添付書類

別紙 1 : 位置図

別紙 2 : 事業用地概要図

別紙 3 : 事業工程表

別紙 4 : リスク分担表（案）

様式 1 : 実施方針等に関する質問書

様式 2 : 実施方針等に関する意見書

様式 3 : 住宅性能条件書に関する意見書

様式 4 : 重要な情報の保護に関する誓約書

I 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業(民間対話型買取方式)(以下「本事業」という。)

(2) PFI法第2条第1項に定める公共施設等の種類

UR賃貸住宅(新千里東町団地第Ⅱ期2工区)及びその付帯施設

(3) PFI法第2条第3項に定める公共施設等の管理者等

独立行政法人都市再生機構西日本支社 支社長 高原 功

(4) 事業場所

大阪府豊中市新千里東町2丁目

(5) 事業の目的

機構は、UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンにおいて、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の承継、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を進めている。

新千里東町団地は、平成26年度から団地再生事業に着手し、建替事業を推進している。第Ⅰ期先工区・後工区では、「千里グリーンヒルズ東町」として建替後のUR賃貸住宅を供給している。本事業は、新千里東町第Ⅱ期2工区において、建替後のUR賃貸住宅を整備し、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目的とする。

(6) 事業の概要

本事業の実施に際して、機構と事業契約を締結して本事業を実施する民間事業者(以下「契約事業者」という。)は、別紙2「事業用地概要図」に示す事業用地(以下「事業用地」という。)において、次の業務(以下業務内容を総称して、「建替住宅等整備業務」という。)を行う。

- ① 事業用地内に346戸のUR賃貸住宅(以下「建替住宅」という。)及びその付帯施設(以下建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。)を整備する。

- ② 事業用地内に存する既存住宅及びその付帯施設（併せて以下「既存住宅等」のうち、建替住宅等の整備に当たり支障となる杭等を撤去する。）
- ③ 事業用地において新たに建替住宅等を整備する。

なお、事業用地内に存する、杭等を除く既存住宅等の解体撤去及び入居者の移転に関する業務は、機構が行う。

(7) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、契約事業者が自らの提案をもとに、建替住宅等の設計・建設等を行い、機構に建替住宅等の所有権を移転するBT(Build Transfer)方式とする。

(8) 事業の範囲

本事業において契約事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

- ア 事前調査に関する業務
- イ 既存住宅等の杭撤去に関する業務
- ウ 建替住宅等の整備に関する業務
- エ その他建替住宅等整備業務の実施に必要な業務

(9) 契約事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約を締結する日から、建替住宅等整備業務の全てが完了した日までとする。

(10) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね以下のとおりとするが、建替住宅等の竣工・機構への引き渡しを令和12年度中に完了することを遵守する限りにおいては、全体工期の短縮や各工程の工期設定については、契約事業者による提案を可能とする（別紙3「事業工程表」参照）。

本事業の業務内容	日程
事業契約の締結	令和9年4月頃
建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）	令和9年4月～令和10年6月頃
既存住宅等の杭撤去に関する業務（設計・工事監理・杭撤去工	令和9年12月

事)	～令和 10 年 3 月頃
建替住宅等の整備に関する業務（建設工事・工事監理等）	令和 10 年 4 月 ～令和 13 年 3 月頃
建替住宅等の竣工・機構への引き渡し完了	令和 13 年 3 月 末まで

(11) 契約事業者の収入

契約事業者は、建替住宅等整備業務のサービスを機構に提供するものとする。
機構は、契約事業者から提供された建替住宅等整備業務のサービスに対し、
契約期間にわたって、その対価（以下「建替住宅等整備費」という。）を契約事
業者に対し支払うものとする

機構は、以下の業務が完了したときは、代表企業に当該業務の支払いを行う。
契約事業者は、業務完了時のほか、当該業務の完了前に、出来形に相応する
額の 10 分の 9 以内の額について、中間金の支払いを請求できる。中間金の支
払い回数は 3 回を上限とする。

- ① 建替住宅等に係る建設費
- ② 建替住宅等に係る設計費
- ③ 既存住宅等の杭撤去費

(12) 契約事業者の負担

- ① 建替住宅等整備費
 - (ア) 契約事業者は、建替住宅等整備業務に要する費用を、(11)の機構からの
支払いがあるまでの間、負担する。
 - (イ) 契約事業者は、提案に応じて必要な許認可等の手続きを行うとともに、
申請等に必要となる費用を負担する。

(13) 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、PFI 法のほか、関係法令、条例、規則、要綱
等を遵守すること。

2 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関するスケジュール（予定）

日程	内容
令和7年12月25日（木）～令和8年1月22日（木）	実施方針等に関する質問・意見の受付
令和8年2月27日（金）予定	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和8年2月2日（月）～3月6日（金）	対面式質疑応答の申込及び住宅性能条件書に関する意見書の事前提出
令和8年4月6日（月）～4月17日（金）	対面式質疑応答の実施 ・事前提出された住宅性能条件書に関する意見書に係る対面式質疑応答 ・実施方針等に関する質問・意見への書面回答内容に対する再質疑
令和8年6月上旬（予定）	対面式質疑応答の結果に関する公表

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見がある場合は、次に従い、メールにより提出すること。

① 提出期間

令和7年12月25日（木）から令和8年1月22日（木）午後5時まで。

② 提出先：Ⅷ2記載の事務局（以下「事務局」という。）

③ 提出書類

様式1「実施方針等に関する質問書」及び様式2「実施方針等に関する意見書」により作成し、提出すること。なお、要求水準書（案）別紙1「住宅性能条件書」に対する意見がある場合には、様式3「住宅性能条件書に関する意見書」により別途提出すること。（詳細は後述）

④ 提出方法

メール件名にて「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式）実施方針等に関する質問・意見の提出」と記載し、提出書類を添付の上提出すること。メール送付後、事務局宛に一報の上、送達確認を必ず実施すること。

⑤ 注意事項

所定の様式以外のもの、口頭、電話、FAX等による受付はしない。質問の受付期間及び対面式質疑応答時以外には質問を受け付けない。

⑥ 質問回答時期

令和8年2月27日（金）まで（予定）

⑦ 質問回答等

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、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、原則として、機構のホームページにおいて公表し、個別に回答を行わないものとする。

(3) 対面式質疑応答の実施

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。

特に、実施方針等のうち住宅性能条件書に対する意見については、(2)の手続きとは別途として、様式3「住宅性能条件書に関する意見書」により作成し、対面式質疑実施の事前に、以下の手続きに従って提出すること

また、実施方針等に関して提出された質問に対する回答の公表後、回答内容に対する再質問も対面式質疑当日に併せて受け付けるものとする。

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、原則として、機構のホームページにおいて公表する。

なお、対面式質疑応答に参加した企業名は公表しない。

①開催日時：令和8年4月6日（月）から令和8年4月17日（金）までを予定

※実際の日時は参加希望者に個別に連絡する

②開催場所：独立行政法人都市再生機構西日本支社内（予定）

※実際の開催場所は参加希望者に個別に連絡する

③申込先：VIII 2記載の事務局

④申込方法：メール件名にて「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式） 対面式質疑参加申込」と記載の上、参加企業名称、申込担当者の連絡先（TEL/E-mail等）、当日参加人数を明記の上、メールにて申込みを行うこと。当該メールに「⑤提出書類」を必ず添付の上提出すること。メール送付後、事務局宛に一報の上、送達確認を必ず実施すること。

⑤提出書類

要求水準書（案）別紙1「住宅性能条件書」に対する意見を様式3「住宅性能条件書に関する意見書」により申込期限までに提出すること。

また、対面式質疑の場において、機構側から以下対話テーマに沿い質問を実施する予定であるため、「対話テーマに対する見解・意見等」を様式3と合わせて提出すること（対話テーマに対する見解・意見等の様式は任意）。

<テーマ①：参加資格要件について>

- ・事業者にとって参画障壁となり得る参加資格要件となっていないか。変更・緩和を希望する点があれば、その箇所とその理由、及び代替条件はどのようなものか。（同種の PFI 事例・民活事例等の入札説明書等の当該箇所内容を、可能であれば提出すること）

<テーマ②：事業者選定基準に関する考え方>

- ・事業者にとって参画意欲が高まる、参画障壁が低くなる、事業者選定基準の考え方（加算方式 or 除算方式／（加算方式の場合）提案点：価格点の望ましいウェイト等）
- ・本事業特性を踏まえ、事業者にとっての提案余地、提案評価のアピールポイントに対する考え方（提案評価項目として重視することが、より良い団地再生提案競争につながると考えられる点等）

<テーマ③：その他の事業条件について懸念点等>

- ・業務実施体制、モニタリングに関する要求水準内容について懸念点はないか。
- ・別紙 3：事業工程表に記載の工期は妥当であるか。また、再考が必要な点があるとすればその箇所とその理由、代替条件はどのようなものか。
- ・別紙 4：リスク分担表について、再考が必要なリスク分担条件はないか。事業者にとって望ましいリスク分担条件について、具体的に意見があれば提示すること。（同種の PFI 事例・民活事例等の契約書（案）の当該箇所内容を可能であれば提出すること）
(例：物価変動リスク分担における採用指数、変動率計算基準日設定の考え方、物価変動協議対象となる業務範囲／等)
- ・その他、要求水準書（案）に記載の業務のうち、事業者にとって業務内容や業務量が把握しがたい、あるいは合理的ではないと懸念する点はないか。補足説明や再考を求める点があれば、その箇所とその理由、代替条件はどのようなものか。

○申込期限：令和8年3月6日（金）午後5時 必着

○質問回答時期：令和8年6月上旬（予定）

○その他：

対面式質疑への参加は、入札公告以降の参加資格や落札者の選定に影響するものではない。

（4）実施方針等の変更

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

（5）要求水準書（案）別紙等の貸与方法

要求水準書（案）に記載の別紙、別添資料及び参考資料については貸与対象とする。貸与希望者は下記方法で申請すること。申請者へは事務局からメールにて貸与データを提供する。

①申込先：VIII 2 記載の事務局

②申込方法：メール件名にて「新千里東町団地第Ⅱ期 2 工区建替事業（民間対話型
買取方式） 貸与資料申請」と記載の上、参加企業名称、申込担当者

の連絡先（TEL/E-mail等）を明記の上、メールにて申込みを行うこと。当該メールに「③提出書類」を必ず添付の上提出すること。メール送付後、事務局宛に一報の上、送達確認を必ず実施すること。

③提出書類：様式4「重要な情報の保護に関する誓約書」に必要事項を記入すること

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

機構は、PFI法をはじめ、「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」及び「VFMに関するガイドライン」や実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、新千里東町団地第Ⅱ期2工区の整備について、機構自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、速やかに機構ホームページにて公表する。公表時期については、令和8年7月を予定している。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

II 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

本事業を実施する事業者の募集及び選定に当たっては、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価方式を採用する。

また、本事業は、政府調達に関する協定の対象事業である。

2 募集及び選定のスケジュール

日程	内容
令和8年7月（予定）	特定事業の選定・公告 入札公告、入札説明書等の公表
令和8年8月～9月（予定）	入札説明書等に関する質問の受付・回答
令和8年10月（予定）	【第一次審査】 第一次審査提出書類の提出期間、審査結果通知
令和8年10月～令和8年12月（予定）	【第二次審査（提案審査）】 第二次審査提出書類の提出期間 基本的事項の確認 審査項目による審査
令和9年1月（予定）	入札書の開札・落札者の決定
令和9年4月（予定）	事業契約締結

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

① 入札参加者の構成

イ 入札参加者は、既存住宅等の杭撤去工事、機構の求める性能を備えた建替住宅等の設計、建設及び工事監理を行う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企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

ロ 入札参加者は、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設し、既存住宅等の杭撤去工事を行う企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等の建設工事及び既存住宅等の杭撤去を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）により構成されるものとする。

② 代表企業の選定

入札参加者は、構成企業の中から代表企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとし、入札参加手続、落札者となった場合の契約手続等、機構との調整、協議等における窓口を担い、構成企業の債務すべてについて責任を負う。

③ 構成企業の構成要件

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イからハまでのいずれにも該当しない者であること。

イ 建設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（100 分の 50 を超える株式を有し又は出資している者が存在しない場合において、他の株主又は出資者よりも抜きんでて株式を有し又は出資している者を含む。）

ロ 建設企業の代表権を有する役員が、工事監理企業の代表権を有する役員を兼ねている場合

ハ その他建設企業との間において特別な提携関係があると認められる場合には、提出された書類については、その実態に即して判断する。

④ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業は、他の参加グループの構成企業になることはできない。

⑤ 応募できない者

本事業について機構に協力する次の者は、本事業には応募できないものとする。

- ・ 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
- ・ 株式会社URリンクージ

- ・ 弁護士法人御堂筋法律事務所

(2) 構成企業の共通参加資格

参加グループのすべての構成企業は、次の①から⑥に掲げる条件をすべて満たしている者とする。

- ① 独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成 16 年独立行政法人都市再生機構達第 95 号）第 331 条及び第 332 条の規定に該当する者でないこと。
- ② 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（手続開始の決定後、機構が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- ③ 第一次審査書類の提出期限日から開札までの期間に、機構から事業用地を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- ④ 法人であること。
- ⑤ P F I 法第 9 条に規定する欠格事由に該当する者ではないこと。
- ⑥ 暴力団（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 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者ではないこと。

なお、「暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者」とは、次の(イ)に該当する者をいい、「これに準ずる者」とは、次の(ロ)から(ホ)までのいずれかの場合に該当する者をいう。

- (イ) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、暴力団又は暴力団員であるとき
- (ロ) 役員等が、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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (ハ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (ニ) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不當に利用するなどしているとき

(ホ) 役員等が、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とき

(3) 構成企業の個別参加資格

参加グループの構成企業は、それぞれ次に掲げる条件をすべて満たしている者とする。

(ア) 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていることとする。(ただし、⑤については、協力企業が要件を満たせば設計企業が要件を満たすものとみなす。)

なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業を配置するものとし、統括する設計企業は以下に示す①から⑤の要件のすべてを満たし、他の設計企業は少なくとも①及び②を満たしていること。(ただし統括する設計企業に求められる要件のうち、⑤については他の設計企業か協力企業が要件を満たせば当該設計企業が要件を満たすものとみなす。)

① 機構関西地区における令和7・8年度測量・土質調査・建設コンサルタント等業務に係る一般競争参加資格について、業種区分「建築設計」の認定を受けている者であること。(上記(2))②のとおり更生手続開始の申立てがなされている者又は再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、機構が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。)

② 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、過去3年以内に同法に基づく監督処分を受けていないこと。

③ 平成22年度以降に完了した、地上6階建て以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅の新築工事に係る建築意匠基本設計業務※1の実績を保有すること。(ただし、再委託による業務の実績は含まない。また、共同企業体の構成員としての実績である場合は、その出資比率が50%以上のものに限る)

※1 建築意匠基本設計業務とは、建築主から提示された要求その他の諸条件を条件として整理した上で、建築物の配置計画、平面と空間の構成、各部の寸法や面積、建築物として備えるべき機能、性能、主な使用材料や設備機器、建築物の内外の意匠等を検討し、それらを総合して成果図書を作成する業務をいう。

④ 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、管理技術者は、一級建築士の

登録後 5 年間の実務経験を有するものとする。

- ⑤ 平成 22 年度以降に、都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法第 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。(作成した図書により、同法第 29 条又は同法第 34 条の 2 の許可を受けたものに限る。) もしくは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条に基づく、一団地の総合設計制度の申請の実績を有していること。

(イ) 建設企業

建設企業は、単独又は特定建設工事共同企業体(以下、共同企業体という。)とし、以下に示す条件を満たすこと。

- ① 機構関西地区における令和 7・8 年度に係る一般競争参加資格について、建築工事の認定を受けている者であること。(上記 (2))②のとおり、更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、機構が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。)
- ② 本事業に対応する建設業法の許可業種につき、許可を有しての営業年数が 5 年以上であること。
- ③ 機構関西地区における建築工事に係る一般競争参加資格の認定の際に客観的事項（共通事項）について算定した点数（客観点数）が、1 200 点（共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあっては、1 000 点）以上であること。(上記①の再認定を受けた者にあっては、当該再認定の際に客観点数が 1 200 点（共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあっては、1 000 点）以上であること。)
- ④ 機構西日本支社（所管事務所を含む。）発注の工事成績について、資料の提出期限日前 1 年以内の期間において 60 点未満のものがないこと。
- ⑤ 平成 22 年度以降（平成 22 年 4 月 1 日から申請書及び資料の提出日の前日まで）に元請として完成し引渡しが済んでいる次に示す工事の実績を有するものであること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上の場合のものに限る。）。

(イ) 単独、共同企業体の代表者の場合

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の地上 6 階建て以上
(*1) で 100 戸以上(*2) の共同住宅（1 戸当たりの平均専有面積が 30 m² 以上に限る。）の新築工事

(ロ) 共同企業体の代表者以外の構成員の場合

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の地上 6 隅建て以上
(*1) の共同住宅（1 戸当たりの平均専有面積が 30 m² 以上に限る。）
の新築工事

*1 一つの契約で複数棟ある場合は、1棟以上が6階建て以上であること。

*2 一つの契約で複数棟ある場合は、合計戸数が当該戸数以上であること。

*1, *2 は以下同様とする。

- ⑥ 次に掲げる条件をすべて満たす主任技術者又は監理技術者を本件工事に専任で配置できること。

(イ) 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定したものであること。

(ロ) 平成22年度以降（平成22年4月1日から申請書及び資料の提出日の前日まで）に完成し引き渡しが済んでいる次に示す工事を担当した経験を持つものであること。ただし、工事着工から竣工迄の1/2以上の期間に従事していなければ、経験とはみなさない。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）。

(ⅰ) 単独、共同企業体の代表者の場合

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の地上6階建て以上(*1)、かつ50戸以上(*2)の共同住宅（1戸当たりの平均専有面積が30m²以上に限る。）の新築工事の担当実績

(ⅱ) 共同企業体の代表者以外の構成員の場合

⑤(ロ)の担当実績

(ハ) 監理技術者にあっては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

(ニ) 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的雇用関係とは申請書の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

(ホ) 専任特例2号の配置を行う場合においては、以下の兼務要件をすべて満たすこと。また、専任特例2号の配置を行う場合においては、専任特例2号（建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第3項ただし書第二号）に関する届出書を提出すること。

《兼務要件》

(イ) 監理技術者補佐の要件（建設業法施行令第28条に規定の、主任技術者の資格を有する者のうち一級の技術検定の第一次検定に合格した者、又は一級施工管理技士等の国家資格者、若しくは学歴や実務経験により監理技術者の資格を有する者）を満たす技術者を本工事に専任で配置すること。

(ⅱ) 兼務する工事は、2を超えないこと。

- (iii) 専任特例 2 号が兼務する他の工事と本工事の距離が直線距離で 10 km 程度であること。
- (iv) 専任特例 2 号及び監理技術者補佐は、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（配置の日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係）があること。
- (v) 専任特例 2 号と監理技術者補佐は常に連絡が取れる体制を確立すること。
- (vi) 専任特例 2 号は監理技術者補佐の補助を受け、監理技術者が行うべき職務（安全管理、品質管理、工程管理、施工における主要な会議への参加、現場巡回、主要な工程立ち合い等）を適切に実施するとともに、監理技術者補佐を適切に指導すること。
- (vii) 兼務する工事の発注者が、専任特例 2 号の配置を認めている工事であること。
- ⑦ 機構関西地区で発注した工事種別「建築」において調査基準価格を下回った価格をもって令和 5 年 4 月 1 日以降に工事を契約し、工事成績評定は 68 点未満（工期末が令和 6 年 10 月 1 日以降のものは、70 点未満とする。）である者については、次の条件を満たしていること。
- (イ) 機構関西地区で発注した工事種別「建築」において調査基準価格を下回った価格をもって入札し、低入札価格調査中の者でないこと。
- (ロ) 機構関西地区で発注した工事種別「建築」において調査基準価格を下回った価格で契約し施工中の者は、第一次審査書類の提出期限日において当該工事が終了し、品質、出来形等の確認が完了していること。
- ⑧ 低入札価格調査対象となった場合には、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した専任の技術者を 1 名以上追加配置できること。追加配置する専任の技術者名簿については、低入札価格調査時に資格要件等（ただし、⑥(ロ) の実績は求めない）の確認できる書類を添付して報告すること。
- ⑨ 次に定めるいずれかの届出の義務があり、当該義務を履行していない建設業者でないこと。
- (イ) 健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条の規定による届出の義務
- (ロ) 厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条の規定による届出の義務
- (ハ) 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 7 条の規定による届出の義務
- ⑩ 共同企業体の構成条件について

(イ) 共同企業体の構成員数は3者以内とする。また、上記①～⑨の条件をそれが満たす企業で構成されること。

(ロ) 各構成員の出資比率は、2者で構成される場合にあっては、30%以上、3者で構成される場合にあっては、20%以上とし、代表者の出資比率は、構成員中最大でなければならない。

(ニ) 代表者は、各構成員のうち、より大きな施工能力を有するものでなければならない。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次に示す要件をすべ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を配置するものとし、統括する工事監理企業は次に示す①～⑥の要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくとも①～②、⑤を満たしていること。

① 機構関西地区における建築工事監理業務に係る一般競争参加資格の認定を受けていること。

② 建築士法（昭和25年法律第202号）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。

③ 平成22年度以降（平成22年4月1日から申請書及び資料の提出日の前日まで）に元請として完成し引渡しが済んでいる次に示す工事の工事監理の実績を有するものであること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）

（イ）鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の地上6階建て以上（＊1）の共同住宅の新築工事

④ 入札参加申請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5年以上の実務経験を有する管理技術者を配置すること。

⑤ 一級建築士の資格を有する職員を2名以上保有していること。

⑥ 入札参加申請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（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言う。）を配置できること。なお、管理技術者と兼ねてもよい。

⑦ 工事監理企業は、建設企業と資本面・人事面で関係※がないこと。

※認定基準：関係があると認められる者とは、おおむね以下の通りとする。

イ 建設業許可者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し又は出資している者が存在しない場合において、他の株主又は出資者よりも抜きんでて株式を有し又は、出資している者を含む。）

ロ 建設業許可者の代表権を有する役員が参加希望者の代表権を有する役

員を兼ねている場合

ハ、その他建設業許可者との間において特別な提携関係があると認められる場合には、申請書及び資料については、その実態に即して判断する。

4 入札に関する手続等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

機構は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

下記（2）から（4）までの実施時期、手続方法、提出書類等の詳細は、入札説明書等において提示する。

(2) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等の公表後、入札説明書等に関する質問を受け付ける。

(3) 第一次審査（入札参加資格審査）

入札参加者は、第一次審査提出書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査に必要な書類）を提出し、入札参加者の参加資格、実績等の審査を受ける。第一次審査の結果は、入札参加グループの代表企業へ書面により通知する。

(4) 第二次審査

第一次審査通過者は、第二次審査提出書類（入札書、入札内訳書、本事業の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）を提出する。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価方式を採用する。

第一次審査通過者のうち、機構による提案内容の基本的事項の確認において適格とされた入札参加者（以下「応札者」という。）は、第二次審査において、学識経験者等で構成する「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式）審査委員会（以下「審査委員会」という。）」にてプレゼンテーションを実施する。審査委員会による提案内容の審査結果及び入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。

審査の具体的な内容については、入札説明書等において提示する。

(2) 審査方法及び審査事項（案）

審査委員会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」を加味した「総合評価点」により、総合的に評価を行う。提案内容審査における審査事項（案）は事業実施に関する項目、建替住宅整備等業務に関する事項とする。

総合評価点の算出方式（除算方式・加算方式）、審査項目の詳細及び配点等については、実施方針等に関する質問・意見回答や対面式質疑応答の結果、審査委員会における意見聴取結果を踏まえ、入札説明書等に添付する落札者決定基準において提示する。

(3) 落札者の決定及び審査結果通知

審査の結果により、落札者を選定しない場合がある。

すべての応札者にそれぞれの開札結果（その応札者の総得点、企画評価点及び価格評価点）を書面により通知する。

詳細は、入札説明書等において提示する。

6 入札参加に関する注意事項

(1) 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。

(2) 入札保証金

免除

(3) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

① 入札参加資格のない者が入札したとき。

なお、第一次審査において入札参加資格があると確認された者であっても、開札時にⅡ3に掲げる資格のない者は、入札参加資格のない者に該当する。

② 提出書類等に不備又は虚偽の記載等があったとき。

③ 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき。

④ 入札金額を訂正したとき。

⑤ 入札参加者（代理人を含む。）の所定の記名押印のないとき又は記名（法人の場合はその名称及び代表者の記名）若しくは印影が判然としないとき。

⑥ 委任状を提出しない代理人が入札したとき。

⑦ Ⅱ3（2）⑥に規定する暴力団排除に係る誓約について、虚偽と認められ

るとき。

- ⑧ 1者で2通以上の入札書をもって入札を行ったとき（この場合、参加グループの一員であっても、1者とみなす。）。
- ⑨ 明らかに企業連合（カルテル）によると認められるとき。
- ⑩ 上記に掲げる場合のほか、機構の指示に違反し、若しくは入札に必要な条件を具備していないとき。

（4）落札決定の取消し

無効の入札を行った者を落札者としていた場合は、落札決定を取り消す。

（5）虚偽の記載をした場合

提出書類に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

（6）提出書類の取扱い・著作権

- ① 入札参加に関して使用する言語及び通貨は、日本語及び日本通貨に限る。
- ② 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属するが、機構が無償で使用できるものとする。

また、事業提案書等の内容については、第三者に開示する場合がある。

- ③ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等のその他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負う。

- ④ 提出書類は返却しない。
- ⑤ 提出期限後は、原則として提出書類の変更、追加、差替え等は認めない。

（7）機構からの提示資料の取扱い

機構が提供する資料は、入札参加に際しての検討及び事業契約手続以外の目的で使用することはできない。

7 提示条件

（1）建替住宅等整備費の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合、契約金額について協議することがある。協議方法の詳細については、入札説明書等に添付する事業契

約書（案）において提示する。

（2）契約事業者の権利義務に関する事項

契約事業者は、機構の書面による承諾がある場合を除き、事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他処分をしてはならない。

（3）事業契約の締結等

（ア）契約手続における交渉の有無

機構は、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、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、機構と契約事業者は誠意をもって協議するものとする。

（イ）事業契約の締結

機構は、落札者と入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和9年4月に事業契約を締結することを予定している。

III 契約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 契約事業者の責任ある履行について

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

2 リスク分担

本事業におけるリスク分担の考え方は、機構及び契約事業者が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すものであり、本事業の責任は、原則として契約事業者が負うものとする。

ただし、機構が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、機構が責任を負うこととする。

機構と契約事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙4「リスク分担表(案)」に示すとおりとする。

なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。

入札参加者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

3 業務の要求水準

契約事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札説明書等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を要求水準書(案)として公表するので参考すること。

4 契約保証金

建替住宅等整備費の落札額の10分の3以上を納付。

ただし、建替住宅等整備費に係る契約保証金は、金融機関又は保証事業会社の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

5 機構による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

機構は契約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。

(1) モニタリングの概要

機構による本事業の実施状況の確認の概要については、要求水準書（案）を参照すること。

（2）モニタリングの費用の負担

機構が実施するモニタリングに係る費用のうち、機構に生じる費用は機構の負担とし、その他の費用は契約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、契約事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、機構は、その内容に応じて是正勧告、支払の延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細は、入札説明書等において提示する。

IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針等の公表時点での、公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

V 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、機構と契約事業者の間に疑義が生じた場合には、機構と契約事業者は誠意をもって協議を行うものとする。協議が調わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うこととする。

2 管轄裁判所

事業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。

VI 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 基本的な考え方

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

2 本事業の継続が困難となった場合の措置

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

VII 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

現時点では、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。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、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。

3 その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、機構は必要に応じて協力を行う。

VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

本事業に関する情報提供は、機構ホームページにおいて行うものとする。

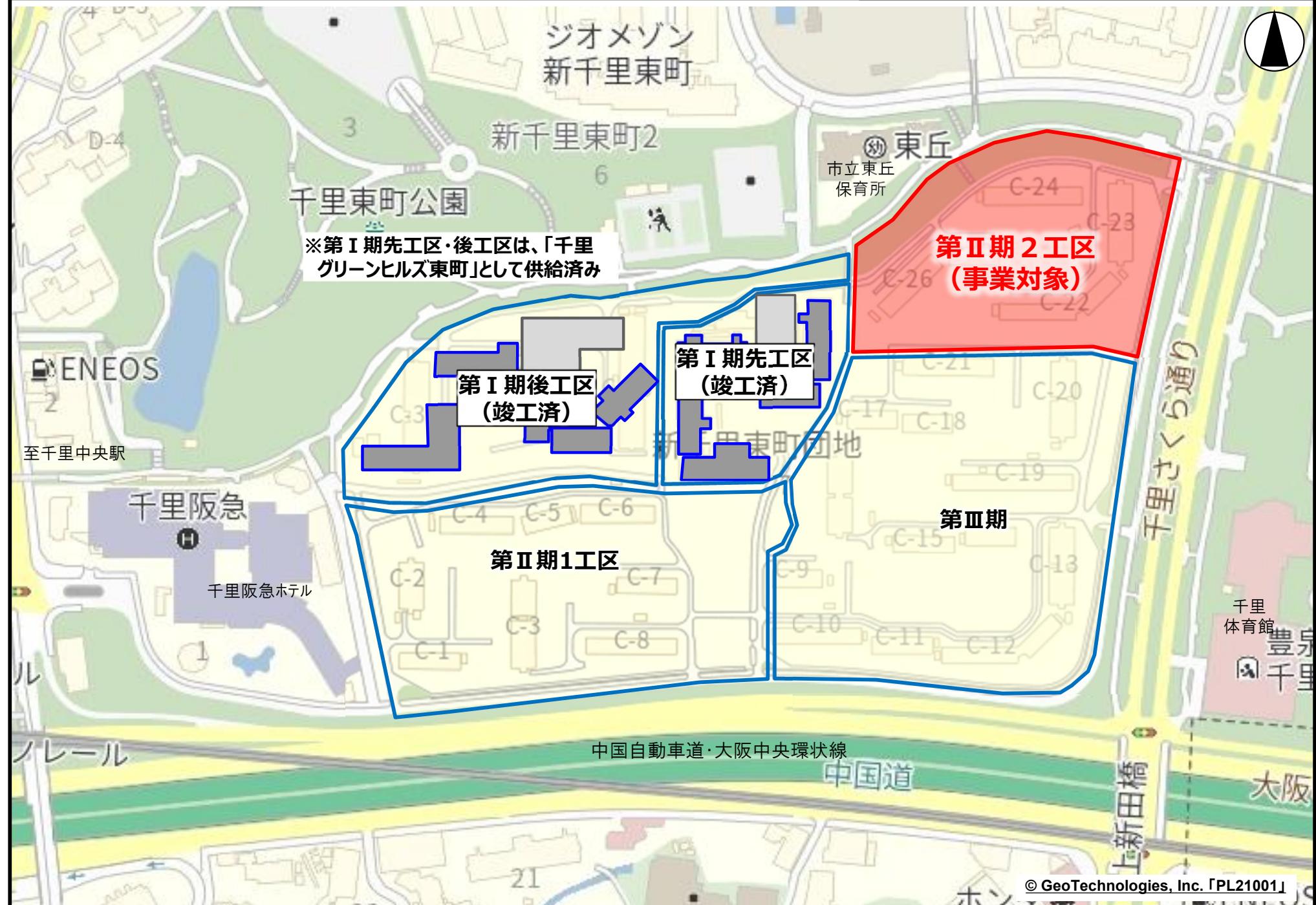
2 本事業の事務局

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目 13 番 1 号
大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21 階
独立行政法人都市再生機構西日本支社
ストック事業推進部事業第 1 課
電話 : 06-4799-1179
E-mail : K00198@ur-net.go.jp

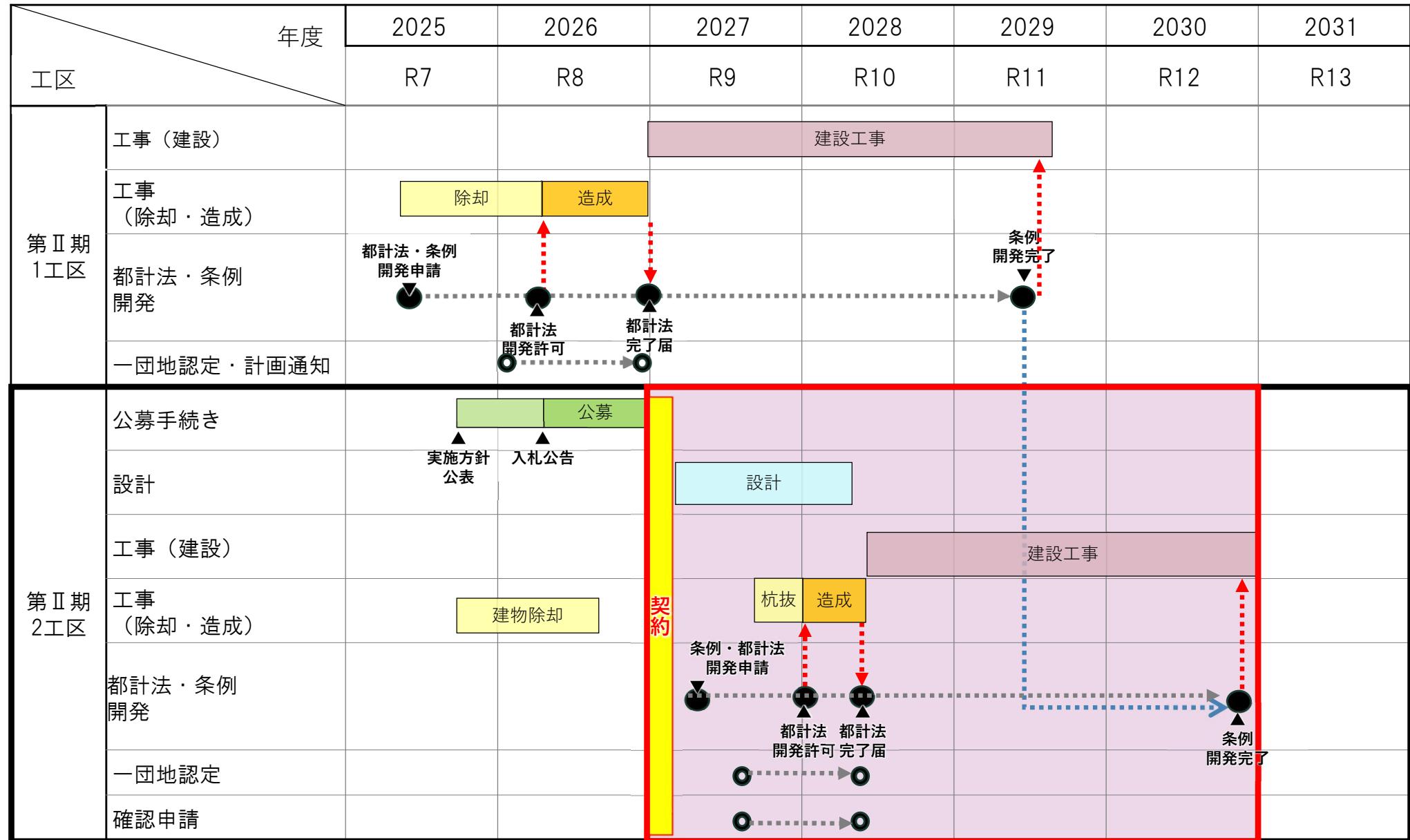
別紙1 位置図



別紙2 事業用地概要図



別紙3 事業工程表



※第Ⅱ期1工区の事業の進捗や行政協議によって変更の可能性があります。

リスク分担表（案）

別紙4

○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者

△：従たるリスクの負担者

事業段階	リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
				機構	契約事業者
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書等の記載内容の誤り及び内容の変更に関するもの	○	—
	契約リスク	2	機構の責めに帰すべき事由による事業契約締結の遅延・中止	○	—
		3	契約事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	—	○
	制度関連リスク	4	建替住宅整備業務に直接関係する法令変更、新たな規制立法の成立	○	—
		5	上記以外の法令の変更	—	○
		6	消費税の範囲及び税率変更に関するもの	○	—
		7	建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの（建替住宅等の機構への所有権移転前）	—	○
		8	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
		9	上記以外の税制の変更	—	○
		10	業務の実施に関して契約事業者が取得するべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
		11	機構の責めに帰すべき事由により、許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—
	住民対応リスク	12	建替住宅等の建設自体又は機構が入札説明書等において契約事業者に提示した条件に関する近隣住民等の反対運動、訴訟、要望等への対応	○	—
		13	上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応	—	○
社会リスク	環境問題リスク	14	契約事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等）に関する対応	—	○
	第三者賠償リスク	15	業務の実施に起因して第三者に与えた損害の賠償	—	○
		16	機構の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	終了手続リスク	17	本事業の終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、契約事業者又は共同企業体の清算又は解散手続に関する費用等	—	○
	不可抗力リスク	18	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象であって、機構及び契約事業者のいずれの責めにも帰することができない事由による損害によるもの。また、不可抗力事由により第三者に与えた損害の賠償。	○※1	△※1
	債務不履行リスク	19	機構の債務不履行による中断・中止	○	—
		20	契約事業者の債務不履行による中断・中止	—	○
建替住宅整備業務	資金調達リスク	21	事業の実施に必要な資金の確保（契約事業者負担）	—	○
	金利変動リスク	22	金利の変動	—	○
	物価変動リスク	23	物価変動によるコストの変動	△※2	○※2
	用地リスク	24	事業用地の確保の遅延又は確保できなかったことによる計画変更及び工期延長等	○	—
		25	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○
	用地瑕疵リスク	26	事業用地の地質障害、地中障害物、土壤汚染、埋蔵文化財等による計画変更、追加費用等	○※3	△※3
	測量・調査リスク	27	機構が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
		28	契約事業者が実施した測量、調査に不備があった場合	—	○
	計画リスク	29	契約事業者の提案内容、判断の不備又は事業事業者による開発の影響によるもの	—	○
		30	機構の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○※4	△※4
	工事リスク	31	機構の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
		32	契約事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○
		33	機構の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	—
		34	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	—	○
	工事監理リスク	35	工事監理の不備により、工事内容、工期等に不具合が発生した場合	—	○
	要求水準等未達リスク	36	建替住宅等の完成後の検査で要求水準及び提案内容に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○
	支払遅延・不能リスク	37	機構から契約事業者への業務の対価の支払遅延、支払不能があった場合	○	—
	契約不適合リスク	38	建替住宅等に関する契約不適合の担保責任	—	○

- (※1) 不可抗力事由により、建替住宅等、仮設物又は事業用地に搬入済みの工事材料若しくは建設器具、又は第三者に損害が生じた場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては機構の負担とする。詳細な負担方法及び条件については、事業契約書（案）において提示する。
- (※2) 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合、一定調整する。具体的な調整方法については、事業契約書（案）において提示する。
- (※3) 契約事業者が建替住宅整備事業のために必要な調査を行った結果、入札説明書等との齟齬又は事前に想定できなかった瑕疵が発見された場合、機構は、当該齟齬又は瑕疵に起因して契約事業者に発生した合理的な追加費用又は損害を負担する。ただし、契約事業者による事前調査の不備、誤謬があり、かつ、そのために当該瑕疵を発見することができなかった場合は、機構は当該追加費用又は損害を負担しない。
- (※4) 機構の提示資料等と現場に相違がある場合は、契約事業者は機構に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、契約事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合、及び損害が発生した場合には契約事業者の責任とし、それ以外の場合には機構が合理的な範囲で追加費用を負担する。

令和 年 月 日

実施方針等に関する質問書

(宛先) 独立行政法人都市再生機構西日本支社 ストック事業推進部事業第1課

「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業(民間対話型買取方式) 実施方針」等について、質問がありますので、提出します。

提出者	会社名	
	会社所在地	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
項目	資料名 (記入例:実施方針／実施方針別紙)	
	ページ (記入例:P6／P6,8／P18-20)	
	項目 (記入例: I -1-(1))	
内 容		

※質問1件ごとに本様式1通を使用してください。(複数提出する場合はシートをコピー)

※質問の内容のほか、質問の意図・背景についても記載してください。

※文章はできるだけ簡潔にしてください。

※本様式については、Microsoft Excel形式で提出してください(本ファイルを利用して下さい。)。

令和 年 月 日

実施方針等に関する意見書

(宛先) 独立行政法人都市再生機構西日本支社 ストック事業推進部事業第1課

「新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業(民間対話型買取方式) 実施方針」等について、意見がありますので、提出します。

提出者	会社名	
	会社所在地	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
項目	資料名 (記入例:実施方針／実施方針別紙)	
	ページ (記入例:P6／P6,8／P18-20)	
	項目 (記入例: I -1-(1))	
内 容		

※意見1件ごとに本様式1通を使用してください。(複数提出する場合はシートをコピー)

※意見の内容のほか、意見の意図・背景についても記載してください。

※文章はできるだけ簡潔にしてください。

※要求水準書(案)別紙1住宅性能条件書に関する意見は、本様式ではなく

様式3「住宅性能条件書に関する意見書」を用いて、対面式質疑応答の申込受付期限までに
別途提出すること。

※本様式については、Microsoft Excel形式で提出してください(本ファイルを利用してください。)。

(様式3作成に当たっての留意事項)

(1) 住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区(案)に対する意見提出が可能な範囲

要求水準書の第4「1 施設計画の基本方針」に掲げる内容に合致すると、事業者が判断する事項については、合理的な範囲で VE(品質・性能向上)・CD(コスト削減)いずれの観点からも意見書提出を可能とする。ただし、要求水準書(案)の本文は意見書提出の対象外とする。

(2) 意見書記載時の要確認事項

項目	記載内容	
提案範囲の区分	工種・部位	
提案の目的	自由記述	
提案によるコスト増減とその程度	増または減 概ねの金額(大・中・小程度)	
住宅性能条件書に定める内容と 事業者提案との対比	具体的な変更方法	
提案の効果	コスト削減効果	以下の項目について、それぞれのコスト削減効果・算出根拠 <ul style="list-style-type: none">・イニシャルコスト・ランニングコスト(30年間の合計)<ul style="list-style-type: none">➤ 修繕更新費➤ 維持更新費➤ 光熱水費➤ その他 等(適宜追加)
	その他効果	可能な限り具体的・定量的に記載
提案実施に際しての懸案事項・対策	自由記述	

(様式 3-1)

住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区(案)に関する意見書(総括表)

*1:通し番号を付すこと。

*2:コスト増減が生じない場合には、「同等」に○を付けること。その場合「大・中・小」の選択は不要。

「大・中・小」の目安は、概ね以下の通りとする。

「大」:5,000万円以上、「中」:2,000万円以上5,000万円未満、「小」:2,000万円未満

(※金額目安は直接工事費ベースとし、諸経費等は含まない金額とすること)

*3:記入欄が足りない場合は、本様式に準じて追加・作成すること。また、必要に応じて枚数を増やすこと。

(様式 3-2)

住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区(案)に関する意見書(提案概要)

提案番号*1:	
1. 提案範囲の区分 *1	【工種】
	【部位】
2. 提案の目的	
3. 提案によるコスト増減とその程度(該当するものに○)*1 【コスト増減の別】 増加・同等・減少 【コスト増減の程度】 大・中・小	
4. 住宅性能条件書に定める内容と提案との対比(変更方法)*2 【住宅性能条件書】 【提案】	

*1:(様式 3-1)住宅性能条件書に関する意見書(総括表)の番号、工種・部位、コスト増減と一致させること。

*2:図面の縮尺上本欄に納めることは不適切と判断した場合には、住宅性能条件書と比較しやすい形で別途図面を添付し、その旨を本欄に記入すること。可能な限り具体的な既存住宅等での採用事例等を分かり易く明示できる資料を提示すること。

*3:各提案に可能な限り本様式1枚とする。(添付書類は妨げない)

様式4

重要な情報の保護に関する誓約書

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構西日本支社
ストック事業推進部 殿

住 所
商号又は名称
代表者氏名
担当部署
担当者氏名 ㊞
(TEL/FAX)

貴機構の下記の実施方針の公表にあたり、貴機構から提供される重要な情報の取扱いについては、下記のとおり、厳重な管理をすることを誓約します。

記

- 1 件名
新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業（民間対話型買取方式）
- 2 重要な情報
上記要求水準書（案）の別紙等の貸与資料一式
- 3 誓約事項
 - (1) 貴機構から提供される重要な情報は、本件検討のみに使用することを誓約します。
 - (2) 重要な情報の保護の重要性を認識し、貴機構又は第三者に対する権利権益を侵害することのないよう、情報の取扱いを適切に行います。
 - (3) 重要な情報について、他に漏らさず、漏えい、流出、滅失及びき損の防止その他の重要な情報の適切な管理のための必要な措置を講じます。
 - (4) 貴機構が重要な情報の管理の状況について調査を求めた場合には、それに協力します。
 - (5) 上記の各誓約に反して、貴機構に迷惑をかけ、損害を与えるような事態を招來したときは、その損害賠償等の責を負います。

以上