

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 1 1 年法律第 1 1 7 号。以下「P F I 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、東大阪市（仮称）こどもセンター・図書館複合施設整備事業を実施する民間事業者の選定について、次のとおり一般競争入札を行うので、地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 6 第 1 項の規定により公告する。

令和 7 年 7 月 4 日

東大阪市長 野 田 義 和

1 入札に付する事項

- (1) 事業名称 東大阪市（仮称）こどもセンター・図書館複合施設整備事業
- (2) 事業場所 東大阪市南四条町 7 4 2 番 1
- (3) 事業内容 入札参加者は、入札説明書で定める総合評価一般競争入札で落札者とされた場合は、会社法（平成 1 7 年法律第 8 6 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「S P C」という。）を設立し、東部地域仮設庁舎の現建物の解体、東大阪市（仮称）こどもセンター・図書館複合施設（以下「複合施設」という。）の設計、建設・工事監理、開業準備、維持管理業務及び付帯事業を行う。
- (4) 事業期間 事業契約締結日から令和 2 7 年 3 月 3 1 日まで

2 入札参加者に関する事項

- (1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、次の①～⑤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及び協力企業とすること。

- ① 複合施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- ② 複合施設を建設（東部地域仮設庁舎の解体・撤去を含む。）する企業（以下「建設企業」という。）

③ 複合施設の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）

④ 複合施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）

⑤ 複合施設の付帯事業を行う企業（以下「付帯事業企業」という。）

イ 代表企業及び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。

ウ 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。

エ 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、S P Cを仮契約締結時までに設立すること。なお、協力企業は、S P Cへの出資は行わない。

オ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。また、代表企業及び構成企業の出資割合が全事業期間を通じて100分の50を超えることとすること。

カ 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、2（3）に掲げる要件を満たすこと。

キ 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、維持管理企業（S P Cから各業務を受託・請負をする者）は、2（2）ア～エ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。

ク 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）。

ケ 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、地域経済への配慮があれば望ましい。

（2） 入札参加者の資格（各業務別）

入札参加者は、入札参加資格審査書類の受付締切日（以下「参加資格確認基準日」という。）において、それぞれ以下の要件を満たすこと。

ア 設計業務を行う者

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及び②の要件を満たし、統括する設計企業が③及び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（登録業種の希望順位は問わない。）。
- 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7,000㎡以上の公共施設の新築工事」の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複数の用途を有する建築物の場合は、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。

イ 工事監理業務を行う者

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 ア①と同じ。
- ② ア②と同じ。
- ③ ア③と同じ。ただし、「基本設計又は実施設計実績」を「工事監理実績」と読み替えるものとする。
- ④ 工事監理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、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。

ウ 建設業務を行う者

建設業務を単独で実施する建設企業は、下の①の要件について、本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）の登録業種は「建築」であること（登録業種の希望順位は問わない。）を追加要件とし、①～⑥の全ての要件を満たすこと。また、複数の建設企業で実施する場合は、入札参加有資格者名簿（建設工事）の「建築」の登録業

種（登録業種の希望順位は問わない。）。の事業者を必ず含むこと、及び統括する建設企業を置くものとし、全ての企業が①～⑤の要件を満たし、かつ統括する建設企業が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に違反していないこと。
- ④ 建設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、次の要件を全て満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置させること。
 - ・ 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。
 - ・ 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 入札にあたり、新しく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。

なお、1者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者又は3者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総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が880点以上、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総合評点（P）が880点以上とする。

- ⑥ ア③と同じ。ただし、「基本設計又は実施設計実績」を「施工実績」と読み替え、

当該施工管理実績のあるものを④に規定する監理技術者として専任で配置すること。また、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。

エ 維持管理業務を行う者

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、ア③に示す公共施設の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等、総合的な維持管理業務の実績をいう。

オ 上記以外の業務を行う者

① 本市の入札参加有資格者名簿登載企業であること。

(3) 入札参加者の資格（各業務共通）

入札参加者は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者ではないこと。

イ 参加資格確認基準日から入札提出書類（提案審査に係る書類一式）の提出締切日までの間において、東大阪市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。

ウ 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。

エ 直前2年間の国税又は地方税を滞納していないこと。

オ 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。

カ 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。

キ 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。

ク 選定委員会の委員又は委員が属する法人と資本面又は人事面において関連がある者ではないこと。

ケ 本事業についてアドバイザリー業務に関係している以下の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ある者ではないこと。

- ・ 有限責任監査法人トーマツ
- ・ デロイトトーマツ P R S 株式会社
- ・ 田上法律事務所

コ 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様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）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。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

（4） 入札参加者の構成員等の変更

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。

3 入札に関する手続等

（1） 入札説明書等の公表

入札説明書等は、東大阪市のウェブサイトにおいて公表する。

（2） 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。

ア 受付期間

令和 7 年 8 月 2 6 日（火）から同年 9 月 2 日（火）午後 5 時まで

イ 提出場所

東大阪市子どもすこやか部児童相談所設置準備室

〒 5 7 7 - 8 5 2 1 大阪府東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号

ウ 提出書類

入札説明書において明示する。

エ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。また、上記アの受付期間内に到着するよう発送すること。）により提出すること。

オ 審査結果

令和 7 年 9 月 9 日（火）までに代表企業に対して通知する。

（３） 入札参加資格がないと認めた理由の説明請求受付

入札参加資格審査の結果、入札参加資格がないと認められた者は、その理由について、書面により本市に説明を求めることができる。

ア 受付期間

令和 7 年 9 月 1 0 日（水）から同月 1 7 日（水）午後 5 時まで

イ 提出方法

入札説明書において明示する。

（４） 入札参加資格がないと認めた理由の回答

市は、３（３）に係る回答を令和 7 年 9 月 2 4 日（水）までに代表企業に対して行う。

（５） 入札提出書類（提案審査に係る書類一式）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。なお、受付期間に遅れた場合は、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。

ア 受付期間

令和 7 年 1 1 月 1 3 日（木）から同月 2 0 日（木）午後 5 時まで

イ 提出場所

東大阪市子どもすこやか部児童相談所設置準備室

〒 5 7 7 - 8 5 2 1 大阪府東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号

ウ 提出書類

入札説明書において明示する。

エ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。また、上記アの受付期間内に到着するよう発送すること。）により提出すること。

（６） 開札の場所及び日時

ア 開札場所

入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者の代表企業に別途通知する。

イ 開札日時

令和７年１２月下旬（予定）

（７） ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和７年１２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。

（８） 入札の手順

ア 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。

イ 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。

ウ ア及びイを確認し、審査結果を書面により代表企業に対して通知する。

エ 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（提案審査に係る書類一式）を受け付ける。

オ 提案審査に係る書類が全て揃っている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。

カ 価格評価点以外の審査終了後、選定委員会委員の立ち会いの下、開札を行う。

キ 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。

ク 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。

ケ 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 2 月下旬頃に決定通知を行う。

(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。

ア 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

イ 事業名及び入札価格のない書類

ウ 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

エ 事業名に誤りのある書類

オ 入札価格の記載が不明確な書類

カ 入札価格を訂正した書類

キ 虚偽の記載がある書類

ク 1 つの入札について同一の者がした 2 つ以上の書類

ケ 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

コ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 2 2 年法律第 5 4 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

サ 予定価格を上回る入札価格を提示した書類

シ 法令上、実現困難な提案内容を含む書類

ス その他入札に関する条件に違反した書類

(1 0) 入札予定価格

本事業の入札予定価格は、入札説明書に明示する。

4 入札書類の審査及び落札者の決定

(1) 事業者選定委員会

本市は、落札者の選定にあたり、P F I 法第 1 1 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。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書の審査を行う。

(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実施する。具体的な審査の方法及び評価基準等は落札者決定基準に示す。

(3) 審査の手順及び方法

ア 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。

イ 提案審査

提案審査のうち性能審査及び価格審査については、選定委員会が審査を行い、最優秀入札提案を選定する。

ウ 審査事項

審査事項は、落札者決定基準に提示する。

エ 落札者の決定

本市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

(4) 審査結果の通知及び結果等の公表

審査結果は、落札者決定後速やかに、全ての代表企業に対して通知する。また、審査結果及び審査講評については、市ウェブサイトにおいて公表する。

5 その他

(1) 入札保証金は、免除する。

(2) 契約保証金については、事業契約書（案）に明示する。

(3) その他詳細は、入札説明書による。

(4) 問合せ先

東大阪市子どもすこやか部児童相談所設置準備室

大阪府東大阪市荒本北一丁目1番1号

06-4309-3203