

「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 最終改正平成 17 年法律第 95 号)第 5 条第 3 項の規定により、大阪府営苅田住宅民活プロジェクトに関する実施方針について公表する。

平成 18 年 3 月 29 日

大阪府知事 齊藤房江



# 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

## 実施方針

平成18年3月29日

大阪府



## 目 次

<b>第 1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	1
1 事業内容に関する事項 .....	1
2 実施方針に関する事項 .....	5
3 特定事業の選定方法等に関する事項.....	6
<b>第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	7
1 民間事業者の募集及び選定方法 .....	7
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	7
3 審査及び選定に関する事項 .....	11
4 提出書類の取り扱い.....	13
<b>第 3 民間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</b> .....	14
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	14
2 提供されるサービス水準.....	14
3 PFI 事業者の責任の履行に関する事項.....	14
4 府による事業の実施状況のモニタリング.....	14
<b>第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</b> .....	16
1 立地に関する事項 .....	16
2 土地に関する事項 .....	16
3 府営住宅整備に関する事項.....	16
4 活用用地に関する事項 .....	18
<b>第 5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項</b> ...	19
<b>第 6 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</b> .....	20
1 PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合 .....	20
2 府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合 .....	20
3 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 .....	20
<b>第 7 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等に関する事項</b> .....	21
1 法制上及び税制上の措置に関する事項 .....	21
2 財政上及び金融上の支援に関する事項 .....	21
3 その他の支援に関する事項 .....	21
<b>第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	22
1 情報公開及び情報提供 .....	22
2 入札に伴う費用分担.....	22
3 本事業に関する府の担当部署 .....	22
4 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	22

様式 - 1 実施方針に関する説明会参加申込書

様式 - 2 実施方針に関する質問・意見書

別紙 - 1 リスク分担表（案）

別紙 - 2 事業用地位置図

別紙 - 3 事業用地現況図

## 第1 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

大阪府菅苅田住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業に供される公共施設

府営住宅（付帯施設等を含む）

#### (3) 公共施設の管理者の名称

大阪府知事 齊藤房江

#### (4) 事業の目的

大阪府（以下「府」という。）では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅の建替えを進めており、事業に当たっては、周辺のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えのスピードアップを目指している。

このため、本事業においては、「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7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、府が所有する苅田住宅地内において、府営住宅の整備及び付帯事業として良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等（以下「民間施設等」という。）の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

#### (5) 事業の概要

本事業は、現在の苅田住宅地内（以下「事業用地」という。）において、新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、事業用地のうち建替住宅用地を除いた部分（以下「活用用地」という。）における民間施設等の整備を一体的に行うものである。

本事業で選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

##### 事業計画の策定

PFI事業者は府に提出した提案書に基づき、建替住宅及び民間施設等に関する事業計画を策定する。

##### 府営住宅整備業務

PFI事業者は、現存する苅田住宅（以下「既存住宅」という。）の解体撤去を行い、新たに248戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）

イ 埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い

ウ 設計（基本設計・実施設計）

エ 必要な許認可及び建築確認の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）

オ 既存住宅の解体撤去工事

- カ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
  - キ 工事監理
  - ク 設計住宅性能評価の取得
  - ケ 建設住宅性能評価の取得
  - コ 化学物質の室内濃度測定
  - サ 事後調査（周辺家屋調査等）
  - シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
  - ス 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
  - セ 地元説明等近隣対策
  - ソ 国庫補助申請関係書類の作成支援
  - タ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務
- 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

#### ア 仮移転事務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者が、事業期間中仮移転する民間借家（以下「仮住居」という。）に移転（以下「仮移転」という。）するに際して、以下の業務を行う。なお、業務に際しては、高齢者・障害者に配慮するなど、入居者に応じた対応を行うものとする。また、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間を6ヶ月と想定する。

(ア) 府が行う仮移転説明会に対する支援

(イ) 既存住宅の入居者が行う仮住居確保・駐車場確保等に対する支援

- ・府が定める条件に適合する仮住居の候補物件の選定
- ・既存住宅の入居者に対する上記仮住居の候補物件の説明と仲介業者等の紹介

(ウ) 賃貸借契約の締結に係る既存住宅の入居者への支援及び当該契約の締結

- ・仮住居物件の賃貸借契約は府の定める条件に基づいて、賃貸人、既存住宅の入居者、PFI事業者の三者による契約とする。
- ・仮住居の賃貸借に係る仲介手数料の支払い及び仮住居敷金又は保証金の支払い。

(エ) 移転料の支払い等

#### イ 賃借家賃支払事務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者が仮住居に移転期間中、仮住居の家賃と既存住宅の家賃の差額（以下「府負担家賃」という。）を仮住居の家主に対して支払う。

#### ウ 本移転事務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者が建替住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際して、以下の業務を行う。

(ア) 入居説明会の実施

(イ) モデルルームの公開及び入居申込み受付の実施

(ウ) 住戸抽選会の実施

(エ) 移転料の支払い等

(オ) 仮住居敷金又は保証金の精算（仮住居の補修に要した費用の精算を含む）

エ 府が実施する国庫補助申請関係書類の作成の支援

オ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務



なお、上記のうち移転料、仲介手数料、府負担家賃及び仮住居敷金又は保証金（仮住居の補修に要した費用の精算を含む）は、府が定める額の範囲内で PFI 事業者が支払い、事業終了時に清算するものとする。

用地活用業務（付帯事業）

PFI 事業者は、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

## (6)事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は府が所有権を有する土地に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府に所有権を移転するいわゆる BT (Build Transfer) 方式とする。

## (7) PFI 事業者の収入及び負担

PFI 事業者の収入

ア 府は、府営住宅整備業務に要する費用及び入居者移転支援業務に要する費用を、本移転終了後 PFI 事業者へ一括して支払う。

PFI 事業者の負担

ア PFI 事業者は、府営住宅整備業務に要する費用及び入居者移転支援業務に要する費用を、本移転終了時まで負担する。

イ PFI 事業者は、自らが提案した活用用地の取得費用を活用用地の取得時に府へ支払う。

ウ PFI 事業者は活用用地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

## (8)事業期間

府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から建替住宅を整備し本移転が終了するまでの間、概ね 3 年間とする。

用地活用業務については、事業計画策定後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

## (9)事業実施スケジュール（予定）

時 期	内 容
平成 1 8 年 1 2 月	特定事業契約の締結
平成 1 9 年 7 月頃	PFI 事業者への活用用地の譲渡
平成 2 1 年度	既存住宅入居者の本移転、府営住宅の供用開始

## (10)遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

ア 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）

イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

- オ 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）
- カ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- キ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ク ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ケ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- ス 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- セ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ソ 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
- タ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- チ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ツ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- テ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ト 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）
- ナ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ニ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ヌ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ネ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ノ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- ハ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- ヒ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- フ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- ヘ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- ホ 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- マ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- ミ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- ム 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- メ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- モ 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- ヤ 大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則（平成 15 年規則第 53 号）
- ユ 大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 91 号）
- ヨ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ラ 大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 62 号）
- リ 大阪市屋外広告物条例（昭和 31 年条例第 39 号）
- ル 大阪市火災予防条例（昭和 37 年条例第 14 号）
- レ 大阪市水道事業給水条例（昭和 33 年条例第 19 号）
- ロ 大阪市都市景観条例（平成 10 年条例第 50 号）

- ワ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- ヲ 大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱
- ン 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱
- ガ 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領

## 2 実施方針に関する事項

### (1)実施方針に関する説明会の開催

本実施方針に関する説明会の開催日時、場所及び参加申込方法は次に示すとおりである。参加については参加企業1社につき最大3名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、参加人数の制限及び時刻の変更を行うこともある。なお、当日は実施方針の資料配布は予定していないため、各自持参すること。

開催日時

平成18年4月5日(水)13時30分から(13時20分から受付開始)

開催場所

ドーンセンター(大阪府立女性総合センター) 5階 特別会議室

住所:大阪市中央区大手前1丁目3番49号

駐車場の数に限りがあるため、来場には公共交通機関を利用すること。

参加申込方法

説明会への参加を希望する企業は、申込期間内に「実施方針に関する説明会参加申込書(様式-1)」に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。なお、電話での受付は行わない。

申込期間	平成18年3月29日(水)~4月4日(火)午後5時必着
申込書のファイル形式	Microsoft Word97以上
申込先	大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課
申込先メールアドレス	<a href="mailto:jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp">jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp</a>

### (2)実施方針に関する質問・意見の受付

本実施方針に関する質問及び意見の受付を次の要領で行う。

受付期間

平成18年4月3日(月)~4月14日(金)午後5時必着

受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問・意見書(様式-2)」に記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word97以上
提出先	大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課
提出先メールアドレス	<a href="mailto:jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp">jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp</a>

### (3)実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

本実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表を次の要領で行う。これらの質問又は意見に

については、必要に応じて入札説明書に反映する。

公表日（予定）

平成 18 年 4 月 26 日（水）

公表方法

質問・意見提出を行った者（以下「質問者等」という。）の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者等の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、大阪府建築都市部住宅経営室のホームページへの掲載によって行うほか、第 8 第 3 項に記載する担当部署において回答書を配布するものとする。また、質問者等の名称は公表しないものとする。

ホームページアドレス：<http://www.pref.osaka.jp/juusei/minkatsu.html>

なお、府は、質問・意見に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問・意見のうち、府が必要と判断した場合には、質問者等に対して直接ヒアリングを行うことがある。

#### **(4)実施方針の変更**

本実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見等を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

### **3 特定事業の選定方法等に関する事項**

#### **(1)選定**

府は、PFI 法、「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」等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、府営住宅の整備について、府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)選定結果の公表方法**

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内容とあわせ、大阪府建築都市部住宅経営室のホームページへの掲載等により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

## 第2 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方法

府は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する民間事業者から本事業に関する提案を広く公募する。

PFI事業者の選定にあたっては、本事業に係る対価および計画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）に付することとして、その旨を大阪府公報に登載し公告する。

また、本事業は、WTO政府調達協定の対象であり、入札手続きは「大阪府の物品等又は特定役務の調達手続きの特例に関する規則」（平成7年大阪府規則第77号）に基づいて実施する。

### 2 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

ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、単体若しくは複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、入札手続きを代表して行う代表企業を定めるものとする。

イ 入札参加者は、次の(ア)から(オ)に掲げる企業で構成するものとし、参加グループのうちの一企業（以下「構成員」という。）が複数の業務を兼務することも認める。

(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「入居者移転支援企業」という。）

(オ) 活用用地にて用地活用を行う企業（以下「用地活用企業」という。）

ただし、(イ)建設企業が(ウ)工事監理企業を兼ねることは認められず、また、資本関係若しくは人的関係において次のaからeのいずれにも該当しない者であること。

a 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。

b 建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。

c 建設企業が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

d 建設企業が、資本総額の50%を超える出資をしていること。

e 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。

なお、各企業名は、入札書類の受付時に提出する入札参加表明書に明記することとする。

ウ 参加グループの構成員のうち、(2)～の要件を満たす者について、当該複数の業務を実施することができるものとする。

エ 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために商法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合は、次に掲げる(ア)～(ウ)の要件を満たさなければならない。

(ア) 落札者となった参加グループの構成員のうち代表企業及び建設企業は、必ずSPCに出資すること。

(イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うこと。

(ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、府の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行

わないこと。

オ 入札書類の受付後においては、原則として参加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、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。

カ 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員になることはできないものとする。

## (2) 入札参加者の資格要件

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・知識・実績・資金・信用等）を備える者であり、入札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。なお、PFI事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから次の企業として業務を受託する者も同様とする。

### 設計企業

設計企業は、次のアからウの要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、すべての設計企業が次の要件を満たしていること。

ア 建築士法第23条第1項又は第3項の規定による一級建築士事務所として登録されていること。

イ 8階建て以上のRC造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、延床面積4,900㎡以上又は74戸以上のものの設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日の直近10年以内に完工又は工事中であるものに限る。

ウ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記イの実績を有す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。）を専任で配置できること。

### 建設企業

建設企業は、次のアからオまでの要件を満たしていること。なお、複数の建設企業で業務を分担する場合は、力の要件を満たす特定建設共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、構成員のうち少なくとも1者が次のアからオまでの要件を満たし、その他の者は、次のアとイの要件を満たしていること。

ア 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、本事業において担当する工事の種類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。

イ 建築一式工事について、「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を受けていること。

ウ 建築一式工事について、建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評点が、1,200点以上であること。

エ 8階建て以上のRC造の共同住宅で、延床面積4,900㎡以上又は74戸以上のものの施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日の直近10年以内に完工したもので、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。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。

オ 次の(ア)から(ウ)に掲げる基準を満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置できること。

- (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 号八の規定による認定を受けた者であること。
  - (イ) 8 階建て以上の RC 造の共同住宅で、延床面積 4,900 m<sup>2</sup>以上又は 74 戸以上のものの工事監理の実績を有している者であること。なお、当該実績は、入札公告日の直近 10 年以内に完工したものに限る。
  - (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する者で、入札書類の受付日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係があること。
- カ 共同企業体の結成にあたっては、次の(ア)から(イ)に掲げる要件をすべて満たしていること。
- (ア) 共同企業体の構成員数は 2 者又は 3 者であること。ただし、中小企業等（経営事項審査の結果の総合評点（建築一式工事）が 1,050 点以上 1,269 点以下の企業をいう。）が 2 者以上構成員となる場合は、4 者まで可とする。
  - (イ) 共同企業体の代表者は、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。
  - (ウ) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 者の場合は 30 パーセント以上、3 者の場合は 20 パーセント以上、4 者の場合は 15 パーセント以上であること。
  - (イ) 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。

#### 工事監理企業

工事監理企業は、次のアからウまでの要件を満たしていること。複数の工事監理企業で業務を分担する場合、すべての工事監理企業が次の要件を満たしていること。

- ア 建築士法第 23 条第 1 項及び第 3 項の規定による一級建築士事務所として登録されていること。
- イ 8 階建て以上の RC 造の共同住宅で、延床面積 4,900 m<sup>2</sup>以上又は 74 戸以上のものの工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日の直近 10 年以内に完工したものに限る。
- ウ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記イの実績を有する工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 2 項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を専任で配置することができること。

#### 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）第 3 条第 1 項の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。複数の入居者移転支援業務企業で業務を分担する場合、すべての入居者移転支援業務企業が当該免許を有すること。

#### 用地活用企業

用地活用企業は、活用用地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。複数の用地活用企業で業務を分担する場合、すべての用地活用企業が当該要件を満たしていること。

### (3) 入札参加者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者になれないものとする。

- ア 成年被後見人
- イ 民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 3 項の規定によりなお

従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治 29 年法律第 89 号）第 11 条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第 16 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

カ 破産者で復権を得ない者

キ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後 2 年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。

ク 建設業法第 28 条第 3 項又は 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。

ケ 宅地建物取引業法第 65 条の規定による業務の停止命令を受けている者。

コ 建築士法第 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。

サ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

シ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による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、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

ス 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の整理の開始を命ぜられている者。

セ 大阪府建設工事等指名停止要綱の規定による指名停止措置を受けている者。

ソ 大阪府建設工事指名競争入札参加資格を有する者以外で、大阪府建設工事等指名停止要綱別表に掲げる行為（入札書等の受付日から当該別表に掲げる行為毎に、対応する期間を遡った日以後のものに限る。）を行った者。

タ 大阪府請負契約業務競争入札参加資格指名停止審査要綱の規定による指名停止の措置を受けている者。

チ 大阪府建設工事暴力団対策措置要綱の規定による指名除外措置を受けている者。

ツ 本事業について、府がアドバイザー業務を委託する企業及びその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者。

テ アドバイザー企業と資本関係若しくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者。



- (ア) アドバイザー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) アドバイザー企業の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (ウ) アドバイザー企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
  - (エ) アドバイザー企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (オ) 代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- ト 「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」の委員との資本関係若しくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者。
- (ア) 委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
  - (イ) 委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (ウ) 委員が所属する企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
  - (エ) 委員が所属する企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (オ) 委員が役員または従業員となっていること。

#### (4) 入札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参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者が、入札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 入札書類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員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。なお、(3)シについては、カッコ内の文言を「入札書類の受付日から落札者決定日までの間に限る。」と読み替える。
- イ 落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、府は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、府は一切責を負わない。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く）または SPC から業務を受託する者（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。なお、(3)シについては、カッコ内の文言を「落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に限る。」と読み替える。

### 3 審査及び選定に関する事項

#### (1) 審査に関する基本的な考え方

学識経験者等で構成する「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」（以下「審査委員会」という。）において、提案書の計画内容による「定性的事項」と入札価格及び活用用地取得の価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき府が落札者を決定する。

なお、民間事業者の募集、審査及び落札者の決定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でない判断された場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(参考) 府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員(予定。五十音順)

名前	役職名
森井 雅久	独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第2ユニット総括リーダー
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部 教授
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部 教授
仲肥 照暁	株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役
林 紀美代	あずさ監査法人 シニアマネージャー
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部 助教授
山下 和久	大阪府立大学経済学部 教授

「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員」への問い合わせや働きかけについては一切を禁止する。

## (2) 審査の内容

審査委員会においては、入札価格及び活用用地取得の価格のほか、事業計画、府営住宅整備計画、入居者移転支援業務計画、用地活用計画等の提案内容、及び環境への配慮、中小の建設企業との協力体制等について、総合的に審査を行う予定であり、具体的な内容は、入札公告時に公表する落札者決定基準において明らかにする。

## (3) 審査手順に関する事項

審査は次の手順で行うものとする。

資格審査 入札参加者の備えるべき参加資格要件審査

提案審査

- ・入札価格(府営住宅整備業務に要する費用、入居者移転支援業務に要する費用)
- ・活用用地取得の価格
- ・事業計画、府営住宅整備計画、入居者移転支援業務計画、用地活用計画等の総合的な提案内容、環境への配慮、中小の建設企業との協力体制等

## (4) 選定・契約の手順及びスケジュール(予定)

本事業における民間事業者の募集・選定・契約のスケジュール(予定)は、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成18年 4月下旬	特定事業の選定・公表
5月下旬	入札公告
6月上旬	入札説明書等に関する質問受付
6月下旬	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
8月中旬	入札書類の受付及び開札
10月中旬	落札者の決定及び公表
11月中旬	仮契約締結
12月上旬	本契約締結

#### **(5) 入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書の受付**

入札参加者は入札書類として、本事業に関する入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書を提出するものとする。提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示するものとする。

#### **(6) SPC を設立する場合**

落札者が SPC を設立する場合には、府は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と特定事業契約を締結するものとする。SPC は特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。

### **4 提出書類の取り扱い**

#### **(1) 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。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他府が必要と認める時には、府は提案書類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入札参加者の提案書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

#### **(2) 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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

### **第3 民間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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担**

##### **(1) 責任分担の基本的な考え方**

本事業における責任分担の基本的な考え方は、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すものであり、PFI事業者が担当する業務については、PFI事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてPFI事業者が負うものとし、府が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、府が責任を負うものとする。

なお、「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)第9条の規定による大阪府議会の議決が得られない場合には、大阪府は損害賠償の責は負わない。

##### **(2) 予想されるリスクと責任分担**

府とPFI事業者の責任分担は、原則として別紙-1に示すリスク分担表(案)によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、入札説明書等の公表時において明らかにする。なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

##### **(3) 保険**

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては合理的な範囲で付保するものとする。

#### **2 提供されるサービス水準**

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準(以下「要求水準」という。)については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

#### **3 PFI事業者の責任の履行に関する事項**

PFI事業者は、特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、特定事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

#### **4 府による事業の実施状況のモニタリング**

##### **(1) モニタリングの実施**

府は、PFI事業者による、要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

##### **(2) モニタリングの時期**

モニタリングの時期は概ね次のとおりとする。ただし、別途府がモニタリングを必要とする場合においては、府の方法及び手段により実施するものとする。

###### **設計時**

府は、基本設計及び実施設計完了時に、PFI事業者から提出された図書について特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

#### 入居者移転時

府は、入居者移転支援業務期間中、PFI事業者による業務の実施状況について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて、適宜確認を行う。

#### 解体撤去時

府は、PFI事業者が行う既存住宅の解体撤去業務が、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて適宜確認を行う。

#### 埋蔵文化財調査時

PFI事業者は、自らの責任で調査状態が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。また、府が要請したときは、調査の事前説明及び事後報告、現場での調査状況の確認を受ける。

#### 工事施工時

府は、PFI事業者が行う工事施工、工事監理の状況について適宜確認を行う。この際、PFI事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について府に報告する。

#### 工事完成・施設引渡し時

府は、施工状態が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。この際、PFI事業者は、施工記録を用意する。

#### 用地活用時

府は、用地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、活用用地について所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI事業者は、府が要請したときは、活用用地の利用状況を府に報告する。

### (3) モニタリングの費用の負担

府が実施するモニタリングにかかる費用のうち、府に生じる費用は、府の負担とし、その他の費用はPFI事業者の負担とする。

### (4) PFI事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、要求水準が維持されていない場合、府はPFI事業者に対して改善を求めることが出来る。また、支払い金額を減額することが出来る。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 立地に関する事項

所在地	大阪市住吉区苅田9丁目
敷地面積	約1.73ha
用地地域	第1種住居地域、準防火地域
容積/建ぺい率	200%/60%
日影規制	3時間・5時間（測定面：高さ4m）
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財包蔵地区（府が実施した埋蔵文化財試掘調査の結果、本掘調査を実施する必要があると確認されている。試掘調査結果については、入札説明書にて提示する。）</li> <li>・敷地内に一部大阪市所有地が含まれているが、当該用地は既存建物取り壊し後、大阪府有地になる予定である。</li> <li>・大阪市より老人憩の家等の地域施設用地(間口13m×奥行15m)の譲渡が要望されており、既存住宅の撤去後に府営住宅敷地からこの用地を切り出し大阪府に譲渡する予定である。用地の位置については、(別紙-3)事業用地現況図のとおりとする。</li> </ul>

### 2 土地に関する事項

府は、特定事業契約の締結日から建替住宅の所有権移転が完了するまでの間、事業用地のうち活用用地を除いた建替住宅用地を、PFI法第12条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

### 3 府営住宅整備に関する事項

府営住宅敷地は、住吉区第1390号線の南側の区域とする。整備の概要は、以下のとおりである。なお、詳細については、入札説明書に添付する要求水準書によるものとする。

#### (1) 府営住宅

住戸数

府営住宅の戸数は248戸とし、住戸プランは要求水準書に示す標準図を基本とする。

住戸タイプ	住戸専有面積
1DK	約42㎡
2K	約42㎡
2DK	約52㎡
3DK	約62㎡
3LDK	約72㎡
4DK	約72㎡
MAIハウス1DK	約52㎡
MAIハウス3DK	約72㎡

MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅

## 規模

府営住宅の規模は10階建て以下とし、複数棟を可とする。

## 仕様

府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とする。

## (2) 付帯施設等

### 集会所

面積100㎡程度を確保するものとし、トイレを確保する。ただし、府営住宅と別棟とする。

### 巡回管理員室

面積10㎡程度を確保するものとし、原則として集会所に併設とする。ただし、設置不可能な場合はエレベーターホール付近とする。

### 駐車場

平面式駐車場とし、住戸数×50%（248戸×0.5＝124台）以上を確保すること。また、車椅子利用者用駐車場については車椅子での移動に配慮すること。

### 自転車置き場

住戸数×200%（248戸×2.0＝496台）の屋根つき駐輪場とする。なお、サイクルラックの使用・府営住宅1階部分の使用を可とする。ただし住戸数の30%（278戸×0.3＝約75台）分の台数についてはサイクルラックの使用は不可とする。

### ごみ置き場

府営住宅と別棟とする（簡易のゴミ箱ではなく、屋根付でコンクリート壁により一般廃棄物と粗大ゴミ及び再利用対象物を区画できるものとする）。

### 児童遊園

府営住宅用地内に用地面積の3%以上を確保する。

### 緑地

大阪府自然環境保全条例に基づく緑化基準を満足すること。

## (3) その他

### 車両乗入れについて

車両乗り入れは、北側及び西側、各1ヶ所（東、南側は不可）とする。

### 周辺環境への配慮

周辺の低層住宅に配慮した計画とすること。また、団地の東側・南側の市道（愛称：「ゆずり葉の道」）沿いは、ゆとりのある緑地と遊歩道、プレイロット等で、景観的に調和をはかり、地域に開かれた空間とする。

#### 4 活用用地に関する事項

活用用地は、住吉区第 1390 号線の北側の区域とする。活用用地については、土地の高度利用を図り、良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資する活用を行うものとする。また以下の点に留意すること。なお、詳細については、入札説明書に添付する要求水準書によるものとする。

##### 周辺環境への配慮

周辺の低層住宅に配慮した計画とすること。また、団地の東側・南側の「ゆずり葉の道」沿いは、ゆとりのある緑地と遊歩道、プレイロット等で、景観的に調和をはかり、地域に開かれた空間とする。

##### 規模

建築物の規模は 10 階建て以下とする。



## **第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項**

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、府とPFI事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、本事業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管轄裁判所とする。

## **第6 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**

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

### **1 PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合**

府は、特定事業契約書に定めるところに従い、PFI事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。PFI事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、府は事業契約を解除することができる。

PFI事業者の破産等の場合は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び措置については特定事業契約書で規定する。

### **2 府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合**

府の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者は契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び措置については特定事業契約書で規定する。

### **3 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**

特定事業契約書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7 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等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

特にない。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

特にない。

ただし、本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、府は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

また、本事業は、PFI法に基づくPFI事業者が発注する工事等について、「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に基づき、「前払金保証制度」及びこれに付随する「金融保証制度」が適用できる。

当該制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接、日本政策投資銀行又は保証事業会社に問い合わせることとする。

### 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関して、府は必要に応じて協力を行う。
- ・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、府はPFI事業者と協議を行う。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、大阪府建築都市部住宅経営室のホームページ等を通じて適宜行う。

### 2 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

### 3 本事業に関する府の担当部署

大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課民活事業グループ

TEL 06-6941-0351 内線(4345) FAX 06-6944-6821

電子メールアドレス：jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

ホームページアドレス：<http://www.pref.osaka.jp/juusei/minkatsu.html>

なお、平成18年4月から「建築都市部」は「住宅まちづくり部」に名称変更となる。

### 4 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

アドバイザー	みずほ総合研究所株式会社	東京都千代田区内幸町 1-2-1
	西村ときわ法律事務所	東京都港区赤坂 1-12-32
	株式会社 松田平田設計事務所	東京都港区元赤坂 1-5-17

(様式-1)

平成 18 年 月 日

## 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト 実施方針に関する説明会参加申込書

申込者	会社名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	FAX 番号 :
	電子メール :
	説明会参加人数 :

注 1 : 説明会参加者は、1 社につき最大 3 名までとする。

## 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見書

大阪府営苅田住宅民活プロジェクトの実施方針に関して、質問・意見がありますので本紙を提出します。

提出者	会社名	:	
	所在地	:	
	担当者名	:	
	所属	:	
	電話番号	:	
	FAX 番号	:	
	電子メール	:	
種 別	( 該当するものを囲む )	質問	意見
該当箇所	ページ	:	
	項目	:	
内 容			

注 1 : 質問事項は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注 2 : 質問・意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

## (別紙-1)

リスク分担表(案)

	リスクの種類		リスクの内容	負担者			
				府	事業者		
共通	提供した情報		入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの				
	契約リスク		議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注	注		
			上記以外の府の事由による契約締結の遅延・中止				
			事業者(落札者)の事由による契約締結の遅延・中止				
	制度関連リスク		政治・行政	本事業に直接的影響を及ぼす府に関わる政策の変更・中断・中止			
			法制度		本件施設等整備事業に直接関係する法令変更、新たな法規制の成立(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)		
					上記以外の法令の変更		
			許認可		府が取得すべき許認可の遅延に関するもの		
					事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		
			税制度		消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの		
					法人の利益に関する税の新設・変更に関するもの		
					建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(府への所有権移転前)		
					事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)		
			社会リスク		住民対応		入札説明書等に記載されている範囲のもの(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)
	提案内容に係るもの						
	安全確保	建設・維持管理・運営における安全の確保					
	第三者賠償	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害					
	環境問題	調査・工事による騒音・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					
	債務不履行リスク		府の債務不履行による中断・中止				
			事業者の債務不履行による中断・中止				
不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)					
経済リスク		資金調達	事業の実施に必要な資金調達・確保				
		金利	金利変動				
		物価	インフレ・デフレ(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)				

注) 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった府、事業者(落札者)の費用はそれぞれの負担とする。

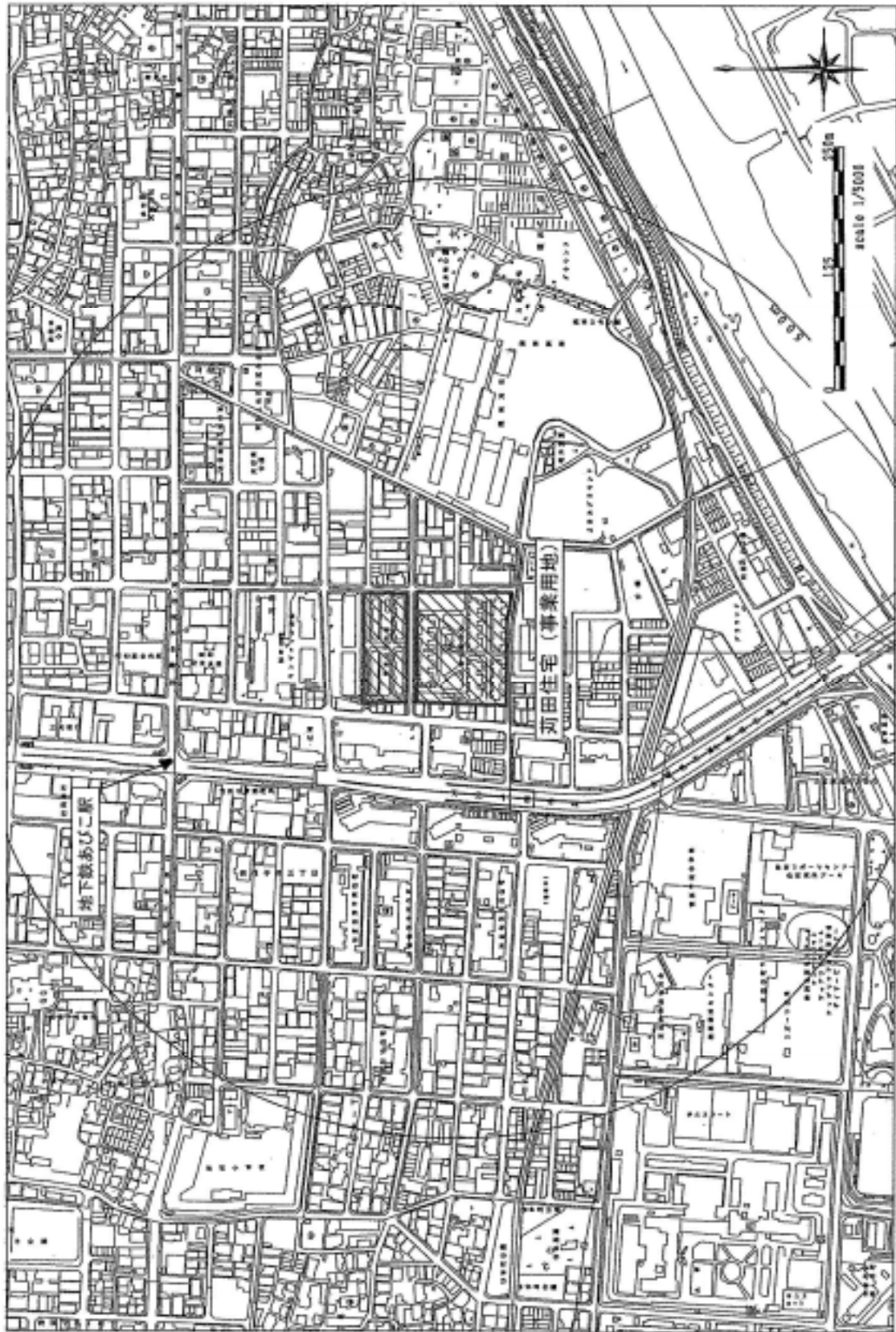
	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			府	事業者
府営住宅整備	発注者責任リスク	府の指示の不備、変更による工事請負内容の変更		
		事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		
	測量・調査リスク	府が実施した測量・調査に関するもの		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		
		地質障害（撤去作業に伴う計画地の土壌汚染を含む）、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長		
	設計変更リスク	府の提示条件・指示の不備、変更に関するもの		
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		
		事業者側の開発の影響によるもの		
	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの		
		事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		
	用地の瑕疵リスク	府が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		
		上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの		
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの		
	工期変更（工事遅延）リスク	府の指示及び府の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		
		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		
	解体作業リスク	建築物の解体撤去に関するもの		
	建設コスト（工事費増大）リスク	府の指示及び府の責めに帰すべき事由による工事費の増大		
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		
	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		
建設段階の住民対策	建設時の周辺環境等に係る苦情処理に関するもの			
現場の警備責任	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの			
建設工事中の事故等	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの			
要求水準未達成リスク	施設完成後、府による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良によるもの			
支払遅延・不能リスク	府営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの			
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷			
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任			
未完工・工事の中止リスク	府の指示による工事の中止			
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止			



	リスクの種類		リスクの内容	負担者		
				府	事業者	
入居者移転支援業務	共通	入居者の要望・苦情	事業者の業務に関するもの			
			事業者の業務外のもの			
		個人情報の保護	移転者の個人情報管理に関するもの			
	仮移転支援・賃貸借契約締結等リスク	仮住居の確保	仮移転遅延・賃貸借契約の締結遅延・事業終了の遅延	仮住居の提示数の不足		
				府の指示及び府の責任によるもの		
				事業者の対応不備等事業者の責任によるもの		
				仮移転者の責任によるもの		
				不可抗力・法令変更		
				残置物の処理		
			仮駐車場の決定			
	本移転・退去者支援リスク	本移転・退去遅延リスク		府の指示及び府の責任によるもの		
				事業者の対応不備等事業者の責任によるもの		
				移転者の責任によるもの		
				残置物の処理		
	要求水準未達成リスク			事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		
	期間変更リスク			入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		
府の指示及び府の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延						
事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延						
費用増大のリスク			入居者の責任による費用の増大			
			府の指示及び府の責任による費用の増大			
			事業者の責任による費用の増大			
用地活用	価格変動リスク		活用用地の価格変動に関するもの			
	支払遅延・不能リスク		活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの			
	用地瑕疵のリスク		用地の瑕疵に関するもの			
その他	支払遅延・不能リスク		府の支払遅延・不能に関するもの			
	瑕疵担保リスク		瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任			
	終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業者の清算手続きに伴う評価損益等			

：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

(別紙 - 2) 事業用地位置図



(別紙 - 3) 事業用地現況図

