

「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 5 条第 3 項の規定により、大阪府営吹田竹見台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 21 年 8 月 12 日

大阪府知事 橋下徹



大阪府営吹田竹見台住宅  
民活プロジェクト

実施方針

平成 21 年 8 月 12 日

大 阪 府

## 目 次

<b>第 1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	<b>1</b>
1 事業内容に関する事項.....	1
2 実施方針に関する事項.....	7
3 特定事業の選定方法等に関する事項.....	8
<b>第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>9</b>
1 民間事業者の募集及び選定方法.....	9
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	9
3 審査及び選定に関する事項.....	14
4 提出書類の取り扱い.....	15
<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> .....	<b>17</b>
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	17
2 提供されるサービス水準.....	17
3 PFI 事業者の責任の履行に関する事項.....	17
4 府による事業の実施状況のモニタリング.....	17
<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> .....	<b>19</b>
1 立地に関する事項.....	19
2 土地に関する事項.....	19
3 全体に関する事項.....	19
4 府営住宅整備に関する事項.....	20
5 活用用地に関する事項.....	22
6 公共施設の整備に関する事項.....	23
<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> ...24	<b>24</b>
<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> .....	<b>25</b>
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.....	25
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.....	25
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.....	25
<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> .....	<b>26</b>
1 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.....	26
2 その他の支援に関する事項.....	26
<b>第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>27</b>
1 情報公開及び情報提供.....	27
2 入札に伴う費用分担.....	27
3 本事業に関する府の担当部署.....	27
4 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	27

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 事業用地付近見取図

別紙 - 3 移転計画図

別紙 - 4 土地利用計画図

## 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

- ・大阪府営吹田竹見台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 橋下徹

#### (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や耐震性の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円滑な更新を目指している。
- ・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、府が所有する大阪府営吹田竹見台住宅地内（以下「事業用地」という。別紙-2 事業用地付近見取図参照）において、府営住宅を整備するとともに、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。）を整備することにより、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、事業用地を二工区に分け、第一工区、第二工区ともに、新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、当該建替住宅の整備用地を除いた部分（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（別紙-4 土地利用計画図参照）
- ・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。また、事業用地を建替住宅用地と活用用地に分割する。

##### 府営住宅整備業務

PFI事業者は、現存する吹田竹見台住宅の第1～11棟、集会所（以下「既存住宅」という。）について、第一工区整備として、第一工区の既存住宅（第1～5棟の合計165戸）の解体撤去を行い、新たに200戸の第一工区建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

また、第一工区整備終了後、第二工区整備として、第二工区の既存住宅（第6～11棟の合計220戸、集会所）の解体撤去を行い、新たに185戸の第二工区建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

第一工区整備、第二工区整備ともに、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 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 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）
- エ 既存住宅の解体撤去工事
- オ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 事業用地の分筆（建替住宅用地と活用用地に分筆）
- ス 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- セ 確定地形測量（市への移管資料作成を含む）
- ソ 地元説明等近隣対策
- タ 地域住宅交付金申請関係書類の作成支援
- チ 会計実地検査の支援
- ツ 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

PF1 事業者は、大阪府営吹田竹見台住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

#### ア 仮移転支援業務

本事業では、第一工区、第二工区の各整備期間中、既存住宅の入居者（以下「仮移転者」という。）が仮移転する。PF1 事業者は、仮移転者が整備期間中仮移転する、民間借家、第一工区以外の大阪府営吹田竹見台住宅（第一工区の仮移転時のみ）及び大阪府営吹田桃山台住宅等（以下「他の府営住宅」という。）都市機構住宅（以下これらを総称して「仮住居」という。）に移転（以下「仮移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。なお、業務に際しては、高齢者・障がい者・就学児童のいる世帯に配慮するなど、仮移転者の状況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は、入居可能日（仮移転説明会の開催日の翌月1日）から6ヶ月以内とする。

##### (ア) 大阪府が行う仮移転説明会の支援業務

##### (イ) 民間借家を希望する仮移転者に対する仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

- ・府が定める条件に適合する仮住居・仮駐車場の物件リストの作成
- ・民間借家を希望する仮移転者に上記物件リストを提示し、個々のニーズに応じた物件の説明、仲介等を行う。

##### (ウ) 仮移転料の支払い業務

- ・仮移転者に対して、府が指定する移転料を支払う。

#### イ 賃貸借契約等に関する業務

##### (ア) 賃貸借契約の締結業務

- ・民間借家の物件の賃貸借契約は、府が定める様式により、家主、仮移転者、PF1 事業者の三者による契約とする。

- ・都市機構住宅の物件は、PFI 事業者が一旦借上げ、仮移転者に転貸するものとし、賃貸借契約は府が定める様式により、独立行政法人都市再生機構西日本支社（以下「都市機構」という。）と PFI 事業者の二者による契約と、PFI 事業者と仮移転者の二者による契約の 2 つの契約によるものとする。

・なお、他の府営住宅の契約締結業務は府が行うため、PFI 事業者の業務範囲外とする。

(イ) 仮移転者名簿の作成業務

(ロ) 民間借家の保証金又は敷金支払い業務

(ハ) 仮移転期間中の業務

- ・PFI 事業者は、仮移転者が民間借家に仮移転している期間中、民間借家の家賃と仮移転者の既存住宅での最終家賃（以下「既存住宅での家賃」という。）との差額を家主に対して支払う。
- ・PFI 事業者は、仮移転者が都市機構住宅に仮移転している期間中、都市機構住宅の家賃を都市機構に支払い、既存住宅での家賃を仮移転者から徴収する。
- ・家賃滞納者等に対する状況の確認を行う。

(ニ) 仮移転期間終了時の業務

- ・賃貸借契約の解除と、民間借家の場合はそれに伴う保証金返還金又は敷金の受領を行う。

ウ 本移転支援業務

PFI 事業者は、第一工区の既存住宅の入居者（仮移転者）及び第二工区の一部の既存住宅の入居者が第一工区の建替住宅に移転（以下「第一工区への本移転」という。）するに際し、また第二工区に残りの既存住宅の入居者が第二工区の建替住宅に移転（以下「第二工区への本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う（別紙 - 3 移転計画図参照）。

(ア) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務

(イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務

(ロ) 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

エ 府が国へ申請する地域住宅交付金関係書類の作成支援業務

オ 会計実地検査の支援

カ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

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を、平成 22 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。なお、第一工区の整備に要する費用の残額は、第一工区建替住宅の所有権移転・引渡し後に、第二工区の整備に要する費用の残額は、第二工区建替住宅の所有権移転・引渡し後に、PFI 事業者へそれぞれ支払う。



イ 府は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成 22 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の実績に応じた額を支払う。なお、第一工区への本移転終了までに要する費用の残額は、当該本移転終了後に、第二工区への本移転終了までに要する費用の残額は、当該本移転終了後に、PFI 事業者へそれぞれ精算して支払う。

#### 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を、アの府からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ PFI 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、イの府からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ 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。

エ 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第二工区建替住宅を整備し第二工区への本移転が終了するまでの間とし、概ね 5 年間とする。
- ・用地活用業務については、事業計画を策定し、第一工区、第二工区ともにそれぞれの既存住宅の解体撤去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 22 年 6 月中旬	特定事業契約の締結(5 月議会で承認)
平成 22 年度	第一工区既存住宅の解体・撤去
	PFI 事業者へ第一工区活用用地を譲渡
平成 24 年度	第一工区建替住宅の経営開始、第一工区への本移転
平成 25 年度	第二工区既存住宅の解体・撤去
	PFI 事業者へ第二工区活用用地を譲渡
平成 27 年度	第二工区建替住宅の経営開始、第二工区への本移転

1 月と 4 月の府営住宅経営開始を前提とする提案は不可とする。

### (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。

#### 法令等

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 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)

カ 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)

キ 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)

ク 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)

- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 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）
- セ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- テ 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
- ト 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ナ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ニ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ヌ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ネ 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）
- ノ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ハ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ヒ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- フ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ヘ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ホ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）

#### 大阪府の条例等

- ア 府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 18 年 4 月 1 日施行）（大阪府の重点評価を実施する。また、「CASBEE-HI」による評価は実施しない。）
- イ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ウ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- エ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- オ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- カ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- キ 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）
- ク 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ケ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- コ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- サ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- シ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）

- チ 千里ニュータウン再生指針（平成 19 年 10 月）
- ツ 淀川水系神崎川ブロック河川整備計画（平成 19 年 2 月）
- テ 大阪府安全なまちづくり条例に基づく防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

#### 吹田市の条例等

- ア 吹田市開発事業の手續等に関する条例（平成 16 年条例第 13 号）
- イ 吹田市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 3 号）
- ウ 吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年規則第 7 号）
- エ 吹田市宅地造成等規制法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- オ 吹田市中高層建築物の日照障害等の指導要綱（昭和 53 年吹田市告示第 27 号）
- カ 千里ニュータウンのまちづくり指針（平成 16 年吹田市告示第 127 号）
- キ 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する基準（案）
- ク 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
- ケ 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）
- コ 吹田市公共下水道整備納入金要綱（昭和 55 年吹田市告示第 15 号）
- サ 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- シ （仮称）吹田市環境まちづくりガイドライン（案）

## 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者につき最大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、当日実施方針は配布しないので、各自持参すること。

#### 開催日時

平成21年8月19日(水)午前10時30分から(午前10時20分から受付開始)

#### 開催場所

住所 大阪府中央区大手前2丁目1番7号

大阪赤十字会館3階302会議室(地下鉄谷町線天満橋駅下車 3号出口 徒歩5分)

電話 06-6944-7951(住宅整備課民活事業G)

参加について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21年8月12日(水)~8月18日(火)午後5時必着
申込書のファイル形式	Microsoft Word(2003までとし2007は使用しないこと)
申込先	大阪府住宅まちづくり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21年8月19日(水)~8月26日(水)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 Word(2003までとし2007は使用しないこと)
提出先	大阪府住宅まちづくり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。これらの回答については、必要に応じて入札説明書に反映する。

公表日（予定）

平成 21 年 9 月 2 日（水）

公表方法

質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、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、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室のホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の企業名等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/jutaku/minkatu/index.html>

また、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・意見に関し、提出者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) 選定方法**

- ・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、大阪府住宅まちづくり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、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企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。また、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、次のイ(イ)(オ)で定める建設企業又は用地活用企業に限るものとする。なお、建設企業が複数ある場合に建設企業を代表企業として定める場合は出資比率が最大のもの、用地活用企業が複数ある場合に用地活用企業を代表企業として定める場合は、土地の取得持分が最大のものに限る。
- イ 入札参加者は、次に掲げる企業で構成するものとし、入札書類の受付日に提出する入札参加表明書において、各企業の企業名を明らかにするものとする。
- (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。）
  - (ロ) 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。）
  - (ハ) 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。）
  - (ニ) 活用用地を取得して用地活用を行う企業（以下「用地活用企業」という。）
- ウ 参加グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2) ~ 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でないこととする。
- (ア) 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) 建設企業の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (ロ) 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。
  - (ハ) 建設企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
  - (ニ) 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。
- 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会社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)の要件も満たすものとする。
- (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 に出資するものとする。

- (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- (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ってはならない。
- オ 入札書類の受付日後においては、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・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 から 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、次のアからエ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、少なくとも次のアとエの要件を満たす者と、少なくとも次のアからウのすべての要件を満たす者とで構成すること。

- ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。
- 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、かつ延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上又は 47 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、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限り（同日において工事中であるものを含む。）
- ウ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した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。）を本業務に専任で配置できること。
- エ 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。なお、当該実績は、面積 1 ha 以上の開発行為に係るもの、かつ、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限り（同日において工事中であるものを含む。）

### 建設企業

建設企業は、2 者以上でカの要件を満たす特定建設工事共同企業体（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定値が、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、かつ延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上又は 47 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、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、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 次の要件をすべ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、かつ延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上又は 47 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、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したのものに限る。

(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、入札書類の受付日から起算して過去 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 点以上で 1,269 点以下の企業をいう。）が 2 者以上の構成員となる場合は、共同企業体の構成員数は 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。

(エ) 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、次の要件をすべて満たしていること。なお、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 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ 8 階建て以上の RC 造の共同住宅で、かつ延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上又は 47 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、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したのものに限る。

ウ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した工事監理者（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。）を本業務に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）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 17 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 項又は第 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 条第 2 項又は第 4 項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。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。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を除く。
- シ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続き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 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- セ 大阪府建設工事等入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者
- ソ 大阪府建設工事競争入札参加資格を有する者以外で、大阪府建設工事等入札参加停止要綱別表に掲げる行為（入札書類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 大阪府物品・委託役務関係入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者
- チ 大阪府暴力団等排除措置要綱の規定による指名除外措置を受けている者

ツ 第 8 第 4 項に記載の、府が本事業に関する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 第 3 項(1)(参考)に記載の「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」の各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、原則として失格とする。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入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く）又は SPC から業務を受託する者（ただし、代表企業を除く）の変更をする場合は、この限りではない。なお(3)ソについては、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入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く）又は SPC からの業務を受託する者（ただし、代表企業を除く）の変更ができるものとし、府は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。なお、(3)ソについては、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と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(五十音順)

名前	役職名
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
瀧 一三	独立行政法人都市再生機構西日本支社 副支社長
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
檜谷 美恵子	京都府立大学大学院生命環境科学研究科 教授
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部 准教授

「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、具体的な落札者決定基準については、入札説明書と併せて公表する。

#### (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。

入札価格の確認

「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を上回っていないかの確認

入札参加資格の確認

入札参加者の備えるべき参加資格要件審査

定量的事項の審査

50点満点とし、「府営住宅整備に係る対価」から「活用用地の対価」を減じた「府の負担額」により審査。なお、35点未満については、原則失格とする。

#### 定性的事項の審査

の審査で失格となっていない事業者を対象に審査。50点満点とし、「全体計画」「建替住宅の計画」「活用用地の計画」「事業実施体制」「総合評価」などについて総合的に審査

#### 総合判断

の審査と の審査を総合的に判断し最優秀提案者を選定

#### 活用用地適正性審査

活用用地（第一工区）の対価について、鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査

#### 落札者の決定

以上の結果を踏まえて落札者を決定

### (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 21 年 10 月中旬	特定事業の選定・公表、入札公告
10 月下旬	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
10 月下旬	入札説明書等に関する質問受付
11 月上旬	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
1 月中旬	入札書類（入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書を含む）の受付及び開札
平成 22 年 2 月上旬	最優秀提案者の決定及び公表
3 月中旬	落札者の決定及び公表
4 月下旬	仮契約締結
6 月中旬	本契約締結（5 月議会で承認）

### (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。

##### (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及び内容

- ・モニタリングの時期及び内容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の確認を行う。

#### 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の確認を適宜行う。

#### 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の状況について、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の確認を適宜行う。

#### 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、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の確認を適宜行う。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、完成した施設が、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、活用用地の履行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指示することがある。また、支払い金額を減額することがある。

## 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	吹田市竹見台 4 丁目 (別紙-2 事業用地付近見取図参照)	
敷地面積	約 2.7ha	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
容積率建ぺい率	150% / 50% (吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく)(活用用地を含む)	
地域・地区	第 2 種高度地区	
日影規制	8 時～16 時、測定点 4.0m、5m 以内 4.0 時間、10m 以内 2.5 時間	
その他	全体	事業区域の外周から建築物までの水平距離は 3m 以上とすること。そのうち、竹見台 1 号線及び府道豊中摂津線に面する部分では、建築物までの水平距離は 5m 以上とすること。 ただし、近隣への配慮のため後退距離について別途条件を付している箇所があるので、次項以降に留意すること。

#### 施設計画に際しての基本的な考え方

大阪府、吹田市、豊中市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団の 6 者は、千里ニュータウンの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す指針として「千里ニュータウン再生指針」、吹田市においては「千里ニュータウンのまちづくり指針」を策定しており、建替住宅及び活用用地の整備に際しては、これらを尊重した計画とすること。

今後、当該団地全体について、実施方針及び要求水準書に基づき、吹田市が地区計画及び地区整備計画の案を策定し都市計画決定を行う予定であり、PFI 事業者は、これを遵守するとともに、都市計画決定に同意すること。

また、当該団地全体について、吹田市が景観形成地区の指定を行う予定であり、PFI 事業者はこれに参画すること。

### 2 土地に関する事項

府は、第一工区、第二工区ともに、建替住宅用地は既存住宅の解体撤去工事着工の日から建替住宅の所有権移転・引渡し日までの間、活用用地は既存住宅の解体撤去工事着工の日から活用用地の所有権移転・引渡し日までの間、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 全体に関する事項

#### 周辺環境

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。特に、隣接する共同住宅や戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、立体駐車場を設置する場合は、景観・騒音・排気ガス等周辺地域に配慮すること。

#### 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等については、周辺地域の景観との調和に配慮すること。



## 緑化等

周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、既存緑地は出来る限り保全すること。

## 敷地内通路等

(別紙-4 土地利用計画図)に示すとおり、第一工区と第二工区の境界付近で敷地を東西に貫く歩行者通路、第二工区の北側敷地境界沿いに幅員 4.5m以上の敷地内通路をそれぞれ整備すること。整備に際しては、可能な限り傾斜を抑える等、バリアフリー化を図ること。

なお、交差点部でのオープンスペースの確保など、近隣住民も含めた憩える空間に配慮して歩行者ネットワークの整備をすること。

## 施工計画

安全に配慮した施工計画とすること。工事あたっては、公的機関・地元自治会等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。

## 4 府営住宅整備に関する事項

建替住宅等の概要は、以下のとおりである。また第一工区(建替住宅用地、活用用地)、第二工区(建替住宅用地、活用用地)の位置については(別紙-4 土地利用計画図)を参照すること。

なお、詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

### (1) 府営住宅

#### 住戸数

府営住宅の戸数は第一工区 200 戸、第二工区 185 戸とし、合計 385 戸とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び住戸数は次表による。住戸プランは入札説明書に添付する要求水準書による。

住戸タイプ	住戸専用面積	第一工区	第二工区
1DK	約 36 m <sup>2</sup>	2 ~ 4 戸	4 戸
2DK	約 50 m <sup>2</sup>	63 ~ 67 戸	42 ~ 45 戸
3DK	約 60 m <sup>2</sup>	119 ~ 123 戸	124 ~ 128 戸
4DK	約 72 m <sup>2</sup>	8 ~ 10 戸	7 ~ 8 戸
MAIハズ 1DK	約 50 m <sup>2</sup>	0 戸	0 戸
MAIハズ 2DK	約 60 m <sup>2</sup>	1 戸	1 戸
MAIハズ 3DK	約 72 m <sup>2</sup>	1 戸	3 戸
合計		200 戸	185 戸

住戸専用面積は、バルコニー部分を除く。

MAIハズは、車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅である。

#### 規模・配置計画

府営住宅の規模は第一工区は 14 階建て以下、第二工区は 10 階建て以下とし、複数棟を可とする。ただし、第二工区において、北側敷地境界のうち戸建住宅に隣接する区域(北側敷地境界線から概ね 30m以内かつ東側敷地境界線から概ね 60m以内の範囲)では、6 階建て以下とすること。

第一工区において、西側敷地境界線から建築物(立体駐車場を含む)までの水平距離は 10m以上とし、西側敷地境界線から概ね 25m以内の範囲では、バルコニー及び廊下面が西向きとなる住棟計

画は不可とする。また、西側の公社住宅の既存住棟に冬至日において2.5時間を超える日影(GL+1.5m)を生じさせないこと。

第二工区において、北側敷地境界のうち戸建住宅に隣接している東側敷地境界線から概ね60m以内の範囲では、北側敷地境界線から建築物(立体駐車場を含む)までの水平距離を14.5mとすること。

#### 居住環境

防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。なお、日照条件については、住戸の主たる居住室の開口部が冬至日(8:00~16:00)において3時間以上の日照を受けるようにすること。また、日照の検討にあたり、活用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。

#### 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。なお、コンロは、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるよう全ての住戸において、ガスコンロ及びIH対応コンセントの両方を設けること。

詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

#### 歩行者動線

第二工区北側に整備する敷地内通路から、第一工区南側の府道に通ずる歩行者動線を確保すること。なお、府道への出入口については、プライバシーに配慮するとともに可能な限り桃山台駅側に配置するよう考慮すること。

#### バリアフリー

居住者の通行する部分は段差の解消に努めること。やむを得ず段差が生じる場合は、スロープを設置し車椅子使用者が通行可能なルートを確保すること。

## (2) 付帯施設等

#### 集会所

集会所は、面積150㎡程度とし、第一工区に設置すること。府営住宅と同一棟、別棟いずれも可能とする。なお、吹田竹見台住宅の全入居者が使用するため、配置・形状等に配慮すること。

#### 巡回管理員室

巡回管理人室は、面積10㎡程度で、原則として集会所に併設する(集会所面積に含めない)。ただし、併設が不可能な場合はエレベーターホール付近とする。

#### 駐車場

駐車場は、建替住宅の完成時は第一工区140台、第二工区130台の台数を整備し、将来、第一工区200台、第二工区185台までの駐車可能なスペースを確保しておくこと。仕様は、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とすること、ただし、将来増設分については機械式駐車場を用いても良い。

また、車椅子使用者用駐車場については平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の一階部分とし、車椅子での移動に配慮すること。

#### 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%（第一工区 200戸×2=400台、第二工区 185戸×2=370台）の台数を整備すること。仕様については、屋根付とし、府営住宅の1階部分に整備してもよい。なおサイクルラックの使用は不可とする。

#### ごみ置き場

住棟と別棟とすること。

#### 児童遊園

建替住宅用地内に用地面積の3%以上の児童遊園を確保すること。

#### 緑化

- ・吹田市の基準に基づき、緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上を確保すること。
- ・大阪府自然環境保全条例を遵守すること。

#### 緑地の保全

- ・既存樹木の保存及び移植に可能な限り留意すること。

## 5 活用用地に関する事項

- ・活用用地の概要は、以下のとおりである。なお、詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

### (1) 活用用地の土地利用に関する事項

- ・土地の有効利用を図り、周辺地域との調和に配慮し、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設を整備する等、地域のまちづくりに資すること。  
（施設用途については、現所在地元自治会等に要望を照会中であり、その内容を入札説明書に添付する要求水準書に示す可能性がある。）

### (2) その他

- ・用地活用に際しては、「千里ニュータウン再生指針」を尊重した計画とし、吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」、「吹田市開発事業の手續等に関する条例」を遵守すること。
- ・高さについては、第一工区は45m、第二工区は31mを上限とすること。ただし、第二工区において、北側敷地境界のうち戸建住宅に隣接する区域（北側敷地境界線から概ね30m以内かつ東側敷地境界線から概ね60m以内の範囲）では、20mを上限とすること。
- ・第二工区において、北側敷地境界のうち戸建住宅に隣接している東側敷地境界線から概ね60m以内の範囲では、北側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）までの水平距離を14.5m以上とすること。
- ・建替住宅用地と活用用地西側の敷地境界は法面下端を基本とする。ただし、各工区の整備戸数が確保できない等、施設整備上やむを得ない場合を除く。
- ・「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づき、「地域に寄与する福祉サービス施設」を整備し、当該施設の延床面積分の容積率緩和を行う場合は、事前に地元自治会及び吹田市に適否を確認すること。詳細は入札説明書に添付する要求水準書による。
- ・事業者から、新たに整備する施設の所有者に対し、隣接する近隣センター及びマーケットが将来、再開発を行う可能性があることを十分に説明すること。

## 6 公共施設の整備に関する事項

- ・事業用地が隣接する竹見台1号線については、道路線形を検討のうえで、道路境界から3m程度後退し歩道を整備すること。道路線形の検討にあたっては、吹田市及び所轄警察署とも協議のうえ、関係法令に基づいた形状とすること。また、整備後吹田市に帰属すること。なお、整備にあたっては吹田市と協議を十分に行うこと。
- ・その他、関係法令及び土地利用に関する条例に基づき協議を行うこと。

## 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ものとする。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ものとする。

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ものとする。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ものとする。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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

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ついては、特に想定していない。

### 2 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、大阪府住宅まちづくり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

大阪府住宅まちづくり部 住宅経営室 住宅整備課 民活事業グループ

TEL 06-6941-0351(代) 内線 4347 FAX 06-6944-6821

直通 06-6944-7951

電子メールアドレス：[jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp)

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

### 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

協力会社 株式会社松田平田設計

協力会社 西村あさひ法律事務所



(様式-1)

平成 21 年 月 日

## 実施方針に関する説明会参加申込書

大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの実施方針に関して、説明会への参加を申し込みます。

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 者につき最大 3 名までとする。

## 実施方針に関する質問・意見書

大阪府営吹田竹見台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。

リスク分担表(案)

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			大阪府	事業者	
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの			
	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			
	応募リスク	応募費用に関するもの			
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	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		
			事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立(但し、売却後の用地活用に関するものを除く。)		
		法制度リスク	上記以外の法令の変更		
			事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		
		許認可リスク	府の事由による事業者の許認可取得遅延		
			消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの		
		税制度リスク	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(建替住宅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)		
			上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの		
			提案内容に係るもの		
		第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		
	環境問題 リスク	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			
		府の債務不履行による中断・中止			
債務不履行 リスク	事業者の債務不履行による中断・中止				
	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、売却後の用地活用に関するものを除く。)				
不可抗力リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保				
経済 リスク	資金調達リスク	金利変動			
	金利リスク	インフレ・デフレ(但し、売却後の用地活用に関するものを除く。)			
	物価リスク				

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	
			大阪府	事業者
府営住宅整備	発注者責任リスク	府の指示の不備、変更による契約内容の変更		
		事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		
	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、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの(但し、売却後の活用用地に関するものを除く)		
	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		
		活用用地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壤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、土壤汚染に関するもの		
		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		
	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		
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの	注	注
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		
警備リスク	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			
第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの			
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・施工不良に関するもの			
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瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任			
工事中止リスク	府の指示による工事中止			
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止			
安全管理リスク	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			

注) 第一工区、第二工区別に所有権移転・引渡し日を基準として、建設物価変動率で一定調整する。

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			大阪府	事業者
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク	事業者の業務に関するもの		
		上記以外のもの		
	個人情報管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		
		上記以外のもの		
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		
	仮駐車場の不足リスク	物件提示数の不足		
	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		
費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			
	府の指示及び府の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			
	事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			
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	注	注
	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		
	用地の瑕疵リスク	埋蔵文化財が発見された場合		
上記以外の地質障害・地中障害物・土壌汚染その他の予見できないことに関するもの		協議による		
その他	事業終了リスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		

注) 第二工区の活用用地の売却が可能になるのは、第二工区の既存住宅等の撤去後となるため、活用用地(第二工区)の対価については、提案時点と売却時点の経年による地価変動を一定補正する。

: 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