

大阪府営吹田竹見台住宅  
民活プロジェクト

入札説明書

修正版

平成 21 年 12 月 18 日

大 阪 府

# 目 次

<b>第 1 入札説明書の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2 事業概要</b> .....	<b>2</b>
1 事業内容に関する事項 .....	2
(1) 事業名称 .....	2
(2) 事業に供される公共施設 .....	2
(3) 公共施設の管理者の名称 .....	2
(4) 事業の目的 .....	2
(5) 事業の概要 .....	2
(6) 事業方式 .....	5
(7) PFI 事業者の収入及び負担.....	5
(8) 事業期間 .....	5
(9) 予定事業スケジュール .....	5
(10) 事業に必要と想定される根拠法令等 .....	6
<b>第 3 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>8</b>
1 PFI 事業者の募集及び選定の方法.....	8
2 選定の手順及びスケジュール .....	8
3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件 .....	9
(1) 入札参加者の構成等 .....	9
(2) 入札参加者の資格要件 .....	10
(3) 入札参加者の共通の資格要件 .....	12
(4) 入札書類等の受付日以降の取り扱い .....	13
4 入札手続等 .....	14
(1) 入札説明書等に関する事項 .....	14
(2) 提案受付番号の交付等 .....	15
(3) 入札 .....	16
(4) 開札及び入札書類（副のみ）の持参 .....	23
(5) 入札参加資格確認通知 .....	23
5 落札者の決定方法 .....	23
(1) 審査委員会 .....	23
(2) プレゼンテーション等 .....	24
(3) 活用用地（第一工区）の対価の適正性審査について .....	24
(4) 落札者の決定及び公表 .....	24
<b>第 4 入札に関する条件</b> .....	<b>25</b>
1 立地に関する事項 .....	25
2 土地に関する事項 .....	25
3 建替住宅整備に関する事項 .....	25
(1) 建替住宅 .....	26
(2) 付帯施設等 .....	27
(3) 建替住宅の所有権移転時期 .....	28
(4) 府営住宅整備に係る対価 .....	28
(5) 既存住宅の杭の撤去費用 .....	28

4 活用用地に関する事項 .....	28
(1) 活用用地の土地利用に関する事項 .....	28
(2) その他 .....	28
(3) 所有権移転時期 .....	29
(4) 活用用地（第一工区）の対価の適正性審査 .....	29
(5) 活用用地（第二工区）の対価の補正 .....	29
<b>第5 契約に関する基本的な考え方.....</b>	<b>31</b>
(1) 契約内容の明確化 .....	31
(2) 契約保証金等 .....	31
(3) 特別目的会社を設立する場合の特例 .....	31
(4) 特定事業契約の締結 .....	31
(5) 特定事業契約書の内容変更 .....	31
(6) 特定事業契約に係る契約書作成費用 .....	31
<b>第6 リスク分担等に関する事項 .....</b>	<b>32</b>
1 基本的考え方 .....	32
2 予想されるリスクと責任分担 .....	32
3 モニタリング .....	32
<b>第7 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>33</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 .....	33
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 .....	33
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 .....	33
<b>第8 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の措置に関する事項 .....</b>	<b>34</b>
<b>第9 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>35</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 .....	35
2 その他の支援に関する事項 .....	35
<b>第10 その他事業の実施に関し必要な事項 .....</b>	<b>36</b>
1 議会の議決 .....	36
2 債務負担行為の設定 .....	36
3 情報公開及び情報提供 .....	36
4 PFI 事業者の地位の譲渡等 .....	36
5 本事業に関する府の担当部署 .....	36
6 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社 .....	36

## 第1 入札説明書の定義

大阪府（以下「府」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して、大阪府営吹田竹見台住宅の建替えを図るため、平成21年10月29日に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。）を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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として特定事業に選定した。

大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、本事業の事業者を選定するため、平成21年10月29日に公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

入札説明書に添付されている次に掲げる書類も入札説明書と一体のものとして、これらを「入札説明書等」と定義する。

なお、実施方針、実施方針に関する質問・回答及び要求水準書（案）等に関する質問・回答と入札説明書等とに相違がある場合は、入札説明書等の規定を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答、要求水準書（案）等に関する質問・回答、入札説明書等に関する質問・回答によることとする。

別添資料1 要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）：特定事業における府営住宅整備業務及び用地活用業務の要求水準を規定したもの

別添資料2 要求水準書（入居者移転支援業務編）：特定事業における入居者移転支援業務の要求水準を規定したもの

別添資料3 落札者決定基準：入札参加者が提出する入札書及び提案書を評価し、落札者を決定する基準を示すもの

別添資料4 様式集：入札参加者の提出する入札書及び提案書の書式

別添資料5 特定事業契約書（案）：本事業に関する特定事業契約書の案

## 第2 事業概要

### 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

#### (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

府では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅等の建替えを進めており、事業にあたっては、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化を目指している。

このため、本事業においては、PFI 法第 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（以下「PFI 事業者」という。）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。別添資料 1「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）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寄与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ものである。（別添資料 1「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」参照）

PFI 事業者が行う主な業務は次のとおりである。

#### 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の整備に関する事業計画を策定する。また、事業用地を府営住宅整備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 建替住宅の建設工事（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
- ソ 地元説明等近隣対策
- タ 地域住宅交付金申請関係書類等の作成支援
- 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

PFI 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。PFI 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) 仮移転に関する希望確認業務

(ウ) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務

(エ) 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

- ・ 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。

- (オ) 仮移転先の補修業務
- (カ) 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。
- (キ) 仮移転日調整等業務
- 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、PFI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。
    - ・ 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、また第二工区の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(別添資料2「要求水準書(入居者移転支援業務編)」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業務の支援業務
  - (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申請関係書類等の作成の支援業務
- 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。ま

た、隣接する竹見台1号線との境界から3m程度後退し歩道等の整備を行い、吹田市へ移管する。なお、活用用地(第二工区)の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとす。

## (6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、PFI事業者が府の所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6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) 予定事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは、次に示すとおりである。平成28年3月末までに建替住宅への入居者の本移転を終了すること。

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 2 2 年度	第一工区既存住宅の解体・撤去
	PFI 事業者により第一工区活用用地を譲渡
平成 2 4 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 2 5 年度	第二工区既存住宅の解体・撤去
平成 2 6 年度	PFI 事業者により第二工区活用用地を譲渡
平成 2 7 年度	第二工区建替住宅の経営開始、第二工区への本移転

#### (10) 事業に必要と想定される根拠法令等

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 年法律第 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）
- へ 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【開発・建築版】（案）

### 第3 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 PFI事業者の募集及び選定の方法

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対する提案を広く公募する。

PFI事業者の選定にあたっては、本事業の実施に係る対価の額及び提案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 選定の手順及びスケジュール

本事業におけるPFI事業者の募集・選定にあたってのスケジュールは、下記のとおりとする。

日 程	内 容
平成21年 10月29日（木）	入札公告
平成21年 11月6日（金）	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
平成21年 10月30日（金）～ 11月12日（木）	入札説明書等に関する質問受付
平成21年 11月20日（金）～ 11月25日（水）	福祉サービス施設等、容積緩和適否確認申請（希望者）
平成21年 11月25日（水）	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
平成21年 12月11日（金）	福祉サービス施設等、容積緩和適否確認回答
平成21年 12月22日（火）～ 12月25日（金）	入札参加予定者への提案受付番号の交付
平成22年 1月28日（木）～ 1月29日（金）	入札書類等の受付：入札書類（正のみ）及び入札書（以下「入札書類等」という。）の郵送等による提出
平成22年 2月2日（火）	入札書類（副のみ）の持参及び開札
平成22年 2月12日（金）	入札参加資格確認の結果通知
平成22年 2月下旬	最優秀提案者公表
平成22年 4月下旬	落札者の決定及び公表
平成22年 5月中旬	仮契約締結
平成22年 6月中旬	本契約締結（5月議会で承認予定）

### 3 入札に参加する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)(ウ)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、次の企業で構成するものとし、入札書類等の受付日に提出する入札参加資格を記載した審査資料に各企業の名称を記載するものとする。

- (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。）
- (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 ~ 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の(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。
- (ウ) 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。
- (エ) 建設企業が、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、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、本業務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、次の(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 入札書類等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（以下「他構成員」という。）になることはできないものとする。また、参加グループの構成員は、他構成員と資

本関係又は人的関係において次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 他構成員の発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
- (イ) 他構成員の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- (ウ) 他構成員が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
- (エ) 他構成員が、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、他構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。

## (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、入札書類等の受付日において、それぞれ次に掲げるすべての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 者以上で次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価値が、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㎡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本業務に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㎡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、入札書類等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 建築士法第23条第1項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㎡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。

### 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、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の免許を有すること。なお、複数の入居者移転支援企業で業務を分担する場合、

すべての入居者移転支援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。なお、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は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 破産者で複権を得ない者
- 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 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に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者
- ツ 第 10 6 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若しくはその協力会社（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又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」の各委員との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
- (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) 委員が役員又は従業員となっていること。

#### (4) 入札書類等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、入札書類等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 入札書類等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、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）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「入札書類等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、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）または 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。

#### 4 入札手続等

##### (1) 入札説明書等に関する事項

###### 入札公告

入札公告は平成 21 年 10 月 29 日（木）とし、大阪府公報に掲載するとともに、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課のホームページ上で公表する。本件入札説明書等についても同様のホームページにおいて公表する。また、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においても配付する。（配付は一企業あたり一部とする。）

本件入札説明書等の配布期間は、平成 21 年 10 月 29 日（木）から平成 21 年 11 月 5 日（木）（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）に規定する休日は除く。）の午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

###### 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催

本件入札説明書等に関する説明会及び現地見学会（住戸内の見学含む。）の開催日時、場所及び参加申込みは次に示すとおりである。なお、当日の資料配布は予定していないので、各自持参すること。

###### ア 開催日時

平成 21 年 11 月 6 日（金） 午前 10 時 00 分から（午後 9 時 45 分から受付開始）

###### イ 開催場所

吹田市竹見台 4 丁目 大阪府営吹田竹見台住宅集会所

駐車場がないため、参加者については公共交通機関を利用すること。

###### ウ 参加申込み方法

説明会及び見学会に参加を希望する企業は、申込み期間内に「入札説明書等に関する説明会及び現地見学会に関する申込書」（「様式集」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。（各企業 2 名までとする。）

なお、電話での受付は行わない。

(ア) 申込期間 平成 21 年 10 月 29 日（木）から平成 21 年 11 月 5 日（木）午後 5 時必着

(イ) 申込書のファイル形式 Microsoft Word（バージョンは 2003 までとし 2007 は使

用しないこと)とする。

(ウ) 申込先 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

(イ) 申込先メールアドレス jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

### 入札説明書等に関する質問及び回答・公表

本件入札説明書等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

#### ア 提出期間

平成 21 年 10 月 30 日(金)から 11 月 12 日(木)午後 5 時まで(必着)

#### イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等質問書」(「様式集」様式 2)に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。(ファイル形式は Microsoft Word (バージョンは 2003 までとし 2007 は使用しないこと)とする。)

#### ウ 提出先

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

提出先メールアドレス jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

#### エ 回答の公表

質問に対する回答は、平成 21 年 11 月 25 日(水)までに大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課のホームページで公表する。

### 福祉サービス施設等容積緩和適否に関する確認

本事業の提案に関し、「千里ニュータウンのまちづくり指針」等に基づく容積率の緩和に関する適否の確認は、提案資料等の提出により以下の要領で行う。詳細は別添資料 1 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に示す。

#### ア 提出期間

平成 21 年 11 月 20 日(金)から 11 月 25 日(水)午後 5 時まで(必着)

#### イ 提出方法

提案資料等をまとめ、「福祉サービス施設等、容積緩和適否確認申請」(「様式集」様式 3)の申請書を添え、持参にて提出する。

#### ウ 提出先

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

#### エ 回答の方法

容積緩和の適否に関する回答は、平成 21 年 12 月 11 日(金)までに府より事業者へ連絡する。

## (2) 提案受付番号の交付等

本事業における入札書類等の各書類の右下所定欄に提案受付番号を記載するため、入札参加者は以下の要領で事前に提案受付番号の交付を受けるものとする。

#### ア 交付期間

平成 21 年 12 月 22 日(火)から 12 月 25 日(金)までの午前 10 時から 12 時及び午後 1 時から 5 時まで。

イ 交付場所

〒540 - 8570 大阪府中央区大手前2丁目1番22号  
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  
電話 06-6941-0351 内線(4347)

ウ 提出書類

「提案受付番号請求書」(「様式集」様式4)に必要な事項を記載のうえ、イに記載の場所まで持参のうえ申請すること。

(3) 入札

入札参加者は、入札書及び入札書類(入札参加表明書、入札参加資格を記載した審査資料(以下「提案書(入札参加資格)」という。)、提案内容を記載した審査資料(以下「提案書(事業提案)」という。))を以下のとおり提出すること。

なお、入札保証金については、イの規定による。

**入札書類等の郵送等による提出**

入札参加者は、入札書及び入札書類(入札参加表明書、提案書(入札参加資格)、提案書(事業提案))の正1部をまとめて郵送等により提出すること。持参、電送による提出は認めない。

なお、郵送等による提出とは、配達日を指定できかつ配達記録が残る方法とし、宅配便も含めることとする。また、郵送物の表に「入札書類等在中」と明記の上、参加グループ名を記載すること。

ア 入札書類等の提出日時

平成22年1月28日(木)及び1月29日(金)の午前9時から午後5時まで

イ 送付先

〒540 - 8570 大阪府中央区大手前2丁目1番22号  
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

**提出書類等**

ア 入札参加表明書及び提案書(入札参加資格)

入札参加表明書及び提案書(入札参加資格)は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定されたMicrosoft Word(バージョンは2003までとし2007は使用しないこと、原則10.5ポイント活字)又はMicrosoft Excelを使用して作成すること。そのうち電子データにて作成するものについては、内容を記録したCD-Rを添付して提出すること。また、提出書類はA4サイズ二穴のファイルに綴じた状態で、正1部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副4部を開札日に持参により提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

名称	様式
入札参加表明書	5
委任状	6

( 提案書 ( 入札参加資格 ) )	
提案書 ( 入札参加資格 ) 提出書	7
提案書 ( 入札参加資格 ) 表紙	8
誓約書 ( グループ構成企業表 )	9
応募グループ構成企業連絡先一覧	10
設計企業に関する資格	11
建設企業に関する資格	12
工事実績調書	13
工事施工証明書	14
工事監理企業に関する資格	15
用地活用企業に関する資格	16
入居者移転支援企業に関する資格	17
納税証明書 ( 法人税、消費税、法人府民税、法人事業税 ) の写し	-

#### イ 入札保証金

免除する。

ただし、落札者の都合により落札者が事業契約を締結しないとき、又は落札者の責めに帰すべき事由により、本事業の入札行為に関して落札者が遵守すべき義務の違反があり、当該違反を理由として事業契約が締結されなかったときは、落札者は、府営住宅整備に係る落札額（府営住宅整備費、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の合計額。消費税及び地方消費税相当額を含む）及び活用用地の落札額のそれぞれの 100 分の 2 に相当する金額を合算したものを違約金として納付しなければならない。なお、大阪府建設工事等入札参加停止要綱 別表 6（安全管理措置）(2)イ の規定により入札参加停止 1 ヶ月の措置を講じられ、又は同内容の措置要件に該当したことにより、契約を締結しない場合は、落札者は、上記違約金に代えて、大阪府が外部委託等の再入札に要する費用を納付しなければならないものとする。

#### ウ 入札書

下表様式を封筒に入れ密封し、「入札書在中」と明記の上、入札参加者名を表記して 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出する。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定された Microsoft Word（バージョンは 2003 までとし 2007 は使用しないこと、原則 10.5 ポイント活字）又は Microsoft Excel を使用して作成すること。

なお、入居者移転支援業務に要する費用の内、入居者移転支援実費及び入居者移転支援実費の調達金利の入札額については「様式集」様式 19、20 記載の府指定パラメーターを用いて仮に設定するものとする。

名称	様式
入札書	18
入札書（府営住宅整備に係る対価）	19
入居者移転支援実費の調達金利	20
入札書（活用用地の対価）	21

## エ 提案書（事業提案）

提案書（事業提案）は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定された MS WORD（バージョンは 2003 までとし 2007 は使用しないこと、原則 10.5 ポイント活字）又は Microsoft Excel を使用して作成すること。そのうち電子データにて作成するものについては、内容を記録した CD-R を添付して提出すること。

提出書類は正 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副 14 部を開札日に持参により提出すること。

なお、正 1 部と副 3 部については、様式 22～様式 41（書式サイズ A4）を A4 サイズ二穴のファイルに綴じること。副 11 部については、提案書（事業提案）様式 22～様式 41（うち様式 22、35、39、40 は除く）（書式サイズ A4）の下に設計図書（書式サイズ A3）を A3 サイズ横長左二箇所綴じのファイルに綴じること。

また、ファイルは取り外しが可能なものとする。

なお、事業提案書の概要（公表用）様式 42～44 については、内容を記録した CD-R とともに封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出する。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	22
提案書（事業提案）表紙	23
（全体計画に関する提案書）	-
府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携	24
地域の景観形成への寄与及び環境への配慮に関する提案	25
近隣への配慮に関する提案	26
（建替住宅に関する提案書）	-
建替住宅の施設の配置・動線計画に関する提案	27
建替住宅の施設の安全性に関する提案	28
建替住宅の緑地等確保に関する提案	29
建替住宅の管理面への配慮に関する提案	30
（活用用地に関する提案書）	-
活用用地の施設用途に関する提案	31
活用用地のまちづくりへの寄与に関する提案	32
活用用地の緑地等確保に関する提案	33
（事業実施体制に関する提案書）	-
事業実施体制に関する提案	34
資金調達計画	35
入居者移転支援業務に関する提案	36
（総合評価に関する提案書）	-
総合評価に関する提案	37

(その他)	-
建築計画概要書	38
建替住宅面積表	39
公営住宅整備基準適合チェックリスト	40
事業工程表とその解説	41
(事業提案書の概要(公表用))	-
事業提案書の概要(公表用)表紙	42
事業提案書の概要(公表用)その1	43
事業提案書の概要(公表用)その2	44
設計図書(クの表による)	45

### 提案書の作成要領

審査の公平を期すため、入札参加者は匿名として審査を行う。よって、提案書(事業提案)は、各様式の所定の欄に、(2)で交付する提案受付番号を記載し、企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)等は記載しないこと。

#### ア 全体計画に関する提案書

「様式集」様式 24～26 の各様式に従い作成する。

#### イ 建替住宅に関する提案書

「様式集」様式 27～30 の各様式に従い作成する。

#### ウ 活用用地に関する提案書

「様式集」様式 31～33 の各様式に従い作成する。

#### エ 事業実施体制に関する提案書

「様式集」様式 34～36 の各様式に従い作成する。

資金調達計画のうち、自己資金については、預金残高証明等、自己資金残高を示すものを様式 35 に添付すること。落札者については、仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書の提出を求める。また、建設企業、入居者移転支援企業及び用地活用企業の貸借対照表(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)、損益計算書(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)を添付すること。

民間施設等整備費については、提案によって項目が異なるため、様式自由とし、事業費の内訳及び説明を添付すること。

#### オ 総合評価に関する提案書

「様式集」様式 37 の様式に従い作成する。

#### カ その他に関する提案書

「様式集」様式 38～41 の様式に従い作成する。公営住宅等整備基準適合チェックリストについては、「様式集」様式 40 に従い、建替住宅の整備について提案者各自でチェックを行った内容を記入する。

#### キ 事業提案書の概要(公表用)

「様式集」様式 42～44 の様式に従い作成する。

#### ク 設計図書

設計図書は、「様式集」様式 45 の表紙を付け、A3版1面(折込可)で作成する。提出

書類は正 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副 14 部を開札日に持参により提出すること。

なお、正 1 部と副 3 部については、設計図書のみを A3 横長左二箇所綴じのファイルに綴じること。副 11 部については、エ 提案書（事業提案）に記載したとおり、提案書（事業提案）様式 22～様式 41（うち様式 22、35、39、40 は除く）（書式サイズ A4）の下に設計図書（書式サイズ A3）を A3 サイズ横長左二箇所綴じのファイルに綴じること。

また、ファイルは取り外しが可能なものとする。

設計図書は適宜彩色しても構わない。

なお、縮尺については、指定したものを基本とするが、必要に応じて変更することも可とする。（変更した場合には、変更後の縮尺を明記すること。）

様式番号	図面名称	縮尺	留意事項
45-1	コンセプト図		・デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。
45-2	土地利用計画図	1 / 1000	・事業用地全体の土地利用計画を図示すること。また、各敷地境界を明示し、第一工区府営住宅整備用地、第二工区府営住宅整備用地、活用用地（敷地を分割して建築物を建設する場合は、各敷地について）の面積を明示した表を併せて提示すること。
45-3	全体配置図	1 / 500	・建替住宅、民間施設等、外構及び周辺道路を図示すること。 ・建替住宅及び民間施設等は1階平面図とし、建替住宅平面図には住戸タイプ・床面積を記載すること。 ・建替住宅平面図は各住戸の界壁が記載されていればよい。
45-4	断面図 （敷地全体）	1 / 500	・建替住宅、民間施設等が含まれた断面図を3面以上とする。 ・断面位置は任意とし、切断位置が分かるようキープランをつけること。 ・断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。 ・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。 ・高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定、千里ニュータウンのまちづくり指針における制限を満足していることを表すこと。
45-5	立面図 （敷地全体）	1 / 500	・建替住宅、民間施設等が含まれた立面図を4面以上とする。 ・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。
45-6	防災計画図		・全体配置図をベースとして、非常口の位置、災害時の避難経路、火災時の消防車等の消火活動場所を提示する。 （説明図）
45-7	排水系統図		・事業用地全体について、棟毎の排水の接続系統、流量を図示する。
45-8	日影図		・主たる居室が3時間以上の日照を確保出来ていることを示すもの。 ・建築基準法に基づく建替住宅の日影図 ・建築基準法に基づく民間施設等の日影図 （A3版各1面とする。）
45-9	工事計画図		・ゲートの位置、資材置場、ポンプ車・クレーン車等の配置等を図示すること。
45-10	外観透視図 （鳥瞰）		・事業用地全体を見渡すものとする。



45-11	外観透視図 (目線)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅及び民間施設等を見渡し、周囲との景観を含めて目線レベルで把握できるものとする。 (A3版1面の範囲内で数カット可)</li> </ul>
45-12	建替住宅 基準階平面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一工区建替住宅、第二工区建替住宅の基準階平面図を図示すること。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていれればよい。</li> </ul>
45-13	建替住宅 断面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面位置は任意とし、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・建替住宅の断面のみ図示すること。</li> <li>・断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていれればよい。</li> <li>・高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定、千里ニュータウンのまちづくり指針における制限を満足していることを表すこと。</li> </ul>
45-14	建替住宅 立面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅のみの立面図で、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。</li> </ul>
45-15	建替住宅住戸 タイプ配置図		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅断面図をベースに住戸タイプを記載し、模式的に府営住宅の住戸タイプの配置を表示する図とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・電気温水器の提案等により、やむを得ず要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)添付図に示す住戸プランを変更する必要がある場合は、1/50にて各住戸タイプの平面図を追加資料として添付し、変更箇所を図示すること。</li> </ul>
45-16	建替住宅 仕上表		<ul style="list-style-type: none"> <li>・内装、外装ともに記載すること。</li> <li>・複数棟の場合で仕上げが異なる場合は、それぞれの棟毎に記載すること。</li> </ul>
45-17	民間施設等 各階平面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設等の各階平面図を図示すること。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・平面図には室名・床面積を記載すること。</li> <li>・壁については、各室の界壁が提示されていれればよい。</li> </ul>
45-18	民間施設等 断面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面位置は任意とし、2面以上とする。</li> <li>・切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・壁については、各室の界壁が提示されていれればよい。</li> <li>・高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定、千里ニュータウンのまちづくり指針における高さ制限を満足していることを表すこと。</li> </ul>
45-19	民間施設等 立面図	1 / 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設等の立面図で、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。</li> </ul>

### 入札にあたっての留意事項

#### ア 本件入札説明書の承諾

入札参加者は、本件入札説明書の記載内容を承諾の上、入札すること。

#### イ 費用負担等

入札書類等の作成及び提出等本件入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。



#### ウ 入札の棄権

提案受付番号の交付を受けた入札参加者が、入札書類等の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

#### エ 公正な入札の確保

入札参加者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和 22 年法律第 54 号)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に入札を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

#### オ 入札の中止・延期

入札が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

#### カ 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- (ア) 入札参加資格がない者による入札
- (イ) 委任状を持参しない代理人による入札
- (ウ) 代表企業以外の者による入札
- (エ) 入札書類等に虚偽の記載をした者による入札
- (オ) 記名押印のない入札書による入札
- (カ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札
- (キ) 入札参加者及びその代理人のした 2 以上の入札
- (ク) その他入札に関する条件に違反した入札

#### キ 本件事業に関する提案内容を記載した提案書(事業提案)の取扱い

##### (ア) 著作権

本事業に関する提案書(事業提案)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(事業提案)の全部又は一部を使用できるものとする。

「様式集」様式 42～44 の事業提案書の概要については、審査結果等の公表に用いるため、承諾を得ず使用することを念頭に作成すること。

##### (イ) 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。

##### (ウ) 府からの提示資料の取扱い

府が提供する資料は、本件入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

##### (エ) 入札書類等の変更禁止

入札書類等の変更はできない。ただし、提案書(事業提案)における誤字等の修正についてはこの限りではない。

(オ) 使用言語、単位及び時刻

本件入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 開札及び入札書類（副のみ）の持参

開札は、入札参加者の立会いの下で行う。入札参加者は、入札書類（副）を持参し、開札に立ち会うこと。なお、開札により、府営住宅整備に係る対価が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。この際に、開札の場で入札価格の公表は行わない。

なお、後日、入札参加者の参加グループ名及び企業名の公表を予定している。

ア 開札日時

平成 22 年 2 月 2 日（火）の午前 11 時

イ 開札会場

〒540 - 0008 大阪府中央区大手前3丁目1番43号

大阪府庁新別館北館4階 会議室7・8

(5) 入札参加資格確認通知

入札参加資格の確認の結果は、下記のとおり、入札に参加した全ての参加グループの代表企業に書面で通知するので、来庁して受領すること。

ア 通知日時

平成 22 年 2 月 12 日（金） 午後 1 時 30 分から 5 時まで。

イ 通知場所

〒540 - 8570 大阪府中央区大手前2丁目1番22号

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

電話 06-6941-0351 内線(4347)

ウ 入札参加資格がないと認められた者に対する理由説明

(ア) 入札参加資格がないと認められた者は、府に対して平成 22 年 2 月 16 日（火）までに書面を提出して、理由の説明を求めることができる。府は説明を求められたときは、平成 22 年 2 月 19 日（金）までに説明を求めた者に書面により回答する。

(イ) 提出場所は、イの通知場所と同じとする。

5 落札者の決定方法

落札者の決定方法は総合評価一般競争入札方式とし、審査は 4 (5) により府が入札参加資格を有すると認められた者について、別添資料 3 「落札者決定基準」に基づき入札書及び提案書（事業提案）により行う。

詳細は別添資料 3 「落札者決定基準」を参照のこと。

(1) 審査委員会

審査は、「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。）が落札者決定基準に基づき行う。審査委員会の委員は次のとおりである。

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	林紀美代公認会計士事務所 代表
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) プレゼンテーション等**

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。入札参加者数が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。また、審査委員会への説明に際し、模型を用いることは不可とする。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

**(3) 活用用地（第一工区）の対価の適正性審査について**

府は、最優秀提案者が提案する活用用地（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き、活用用地（第一工区）の対価が適正かどうかを審査する。この審査で活用用地（第一工区）の対価が不適正と認められる場合は、失格とする。

なお、第二工区の活用用地の売却が可能となるのは、第二工区の既存住宅解体撤去後となるため、事業者（落札者）が提案する第二工区の活用用地の対価については、活用用地の東側前面道路（市道竹見台1号線）の提案時点の最新の路線価（平成21年時点の路線価は185千円/㎡）と売却時点の最新の路線価の変動率から3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を反映して補正することとする。

**(4) 落札者の決定及び公表**

**落札者の決定**

府は（1）から（3）の審査結果を踏まえて、落札者を決定する。

**結果及び評価の公表**

入札結果は、平成22年4月下旬に入札参加者の代表企業に文書で通知し、併せて落札結果を大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課のホームページ上で公表する予定である。なお、電話等による問合せには応じない。

## 第4 入札に関する条件

### 1 立地に関する事項

所在地	吹田市竹見台4丁目	
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タイプ4.0時間、10mタイプ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、留意すること。

施設計画に際しての基本的な考え方(建替住宅・活用用地共通)

大阪府、豊中市、吹田市、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」を、また吹田市においては「千里ニュータウンのまちづくり指針」を策定しており、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、実施方針及び要求水準書に基づき、吹田市が景観まちづくり条例に基づく景観形成地区の指定を行う予定であり、PFI事業者はこれに同意すること。

### 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事業者に無償で貸し付ける。

### 3 建替住宅整備に関する事項

建替住宅の概要は、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(別添資料1「要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)」の添付図3)を参照すること。なお、詳細は、別添資料1「要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)」による。

## (1) 建替住宅

### 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ハウス1DK	約 50 m <sup>2</sup>	0 戸	0 戸
MAIハウス2DK	約 60 m <sup>2</sup>	1 戸	1 戸
MAIハウス3DK	約 72 m <sup>2</sup>	1 戸	3 戸
合計		200 戸	185 戸

住戸専有面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。MAIハウスは、車いす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 階建てかつ高さ 20m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。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に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。また、給湯方式については、

電気式給湯器の提案も可とするが、16号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準で、維持管理コスト等の上昇を伴わないこと。

#### **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いす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・動線計画・MAIハウスからのアクセス等に配慮すること。

#### **巡回管理員室**

巡回管理員室は、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、車いす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に、MAIハウスに近接して設けること。

#### **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。その他の仕様については吹田市の基準による。

#### **ごみ置き場**

「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に基づき所定のごみ置き場を設置すること。また、住棟とは別棟とし、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

#### **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。

### (3) 建替住宅の所有権移転時期

所有権移転時期は、第一工区建替住宅については平成 25 年 4 月末日、第二工区建替住宅については平成 28 年 1 月末日を期限とし、その時期は PFI 事業者の提案により決定する。

### (4) 府営住宅整備に係る対価

府営住宅整備に係る対価（府営住宅整備費、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の合計額をいう。）の入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く）は、予定価格 6,037,673 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く）以下とする。この予定価格を上回る提案は失格とする。

### (5) 既存住宅の杭の撤去費用

吹田竹見台住宅では、既存住宅の増築部分の設計図書は一部存在するが、それ以外の既存住宅の杭の位置、形態等が確認できない。よって、入札金額には既存杭がないものとして算出し、施設整備に支障を及ぼす程度の杭の撤去費用が発生する場合は、契約変更の対象とする。

## 4 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。活用用地は、第一工区、第二工区ともに東側に配すること。なお、詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

### (1) 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。

なお、地元自治会から、施設用途に関する要望として次のような施設が挙げられているので参考にされたい。ただし、建築可能な用途か否かについては、建築基準法に基づき調査・検討すること。

- ・ 幼児を対象とした早朝から夕方対応の保育施設
- ・ 高齢者等が集えるサロン施設
- ・ 子どもから大人まで体力維持・増進を目的として楽しく遊べる施設

### (2) その他

用地活用にあたっては、「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続等に関する条例」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。

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程度後退し歩道等を整備すること。道路線形及び整備内容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、当該路線は吹田市交通バリアフリー準特定経路に位置付けられているため、安全、安心、快適に移動できる歩道整備を行うこと。

「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。詳細は別添資料1「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」による。

その他、活用用地の整備に関して、別添資料1「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」を参照すること。

### (3) 所有権移転時期

所有権移転時期は、既存住宅解体・撤去後として、事業者の提案に従い特定事業契約書において定める時期とする。

### (4) 活用用地（第一工区）の対価の適正性審査

入札参加者が提案する活用用地の対価（第一工区）については、入札価格（府営住宅整備に係る対価）の審査及び入札書及び提案書の審査とは別に、府が行う鑑定等を参考に算定した価格に基づき、活用用地（第一工区）の対価が適正かどうかを審査する。この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

### (5) 活用用地（第二工区）の対価の補正

第二工区の活用用地の売却が可能となるのは、第二工区の既存住宅等の撤去後となるため、事業者（落札者）が提案する「活用用地の対価」については、前面道路の路線価の提案時点と売却時点の変動率から3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を補正することとする。

なお、府は活用用地（第二工区）を売却する前に鑑定等を参考に、活用用地（第二工区）の売却時点の実勢価格について算定する。提案された「活用用地（第二工区）の対価」に地価変動の補正を加えた価格が、売却時点の実勢価格よりも低くなった場合、府は事業者（落札者）に対して売却時点の実勢価格での売却を交渉する。ただし、交渉が成立しなかった場合、事業者（落札者）が実勢価格での購入を取りやめることを可能とし、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。

〔計算式〕

路線価変動率 > 0.03 のとき



活用用地の対価 = (活用用地の提案価格) × (1 + (路線価変動率) - 0.03)

路線価変動率 < - 0.03 のとき

活用用地の対価 = (活用用地の提案価格) × (1 + (路線価変動率) + 0.03)

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価とし、小数点第4位を四捨五入とする。

## 第5 契約に関する基本的な考え方

### (1) 契約内容の明確化

府は提案内容に基づき、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、落札者と特定事業契約を締結するものとする。

### (2) 契約保証金等

落札者は、上記(1)の特定事業契約の成立と同時に以下に掲げる契約保証金の納付等を行わなければならない。

ア 府営住宅整備に係る対価(ただし、第一工区の本移転支援業務の完了後は、第二工区の府営住宅整備に係る対価をいう。)(消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。)の10%以上の額を契約保証金として府へ支払う。有効期間は特定事業契約の締結日から第二工区本移転者の本移転終了期限までとする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは府が确实と認める金融機関等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、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。

履行保証保険については、府を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業契約の締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を府に提出するものとする。ただし、PFI事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理者の全部又は一部の者が締結する場合は、PFI事業者の負担により、その保険金額請求権に事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を府のために設定するものとする。

イ 活用用地の対価の5%に相当する金額を契約保証金として府へ支払う。

### (3) 特別目的会社を設立する場合の特例

落札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、特別目的会社と特定事業契約を締結するものとする。特別目的会社は特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

### (4) 特定事業契約の締結

特定事業契約の締結については、PFI法第9条の規定に基づき、大阪府議会の議決を要する。特定事業契約の仮契約は、大阪府議会の議決がなされたとき本契約となるものである。

### (5) 特定事業契約書の内容変更

PFI事業者の代表企業及び構成員との特定事業契約の締結に際し、原則として特定事業契約書(案)の内容変更は行わない。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は可能である。

### (6) 特定事業契約に係る契約書作成費用

特定事業契約書の検討に係るPFI事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、PFI事業者の負担とする。

## 第6 リスク分担等に関する事項

### 1 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、府にとってより低廉で良質なサービスの提供が受けられることを前提とする。

### 2 予想されるリスクと責任分担

府とPFI事業者の基本的なリスク分担については、別添資料5「特定事業契約書（案）」に記載のとおりである。

### 3 モニタリング

府は、PFI事業者が行う建替住宅の設計、既存住宅の解体・撤去、建替住宅の建設、入居者移転支援等についてモニタリングを行う。モニタリングの方法及び内容等については、別添資料1「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」、別添資料2「要求水準書（入居者移転支援業務編）」及び別添資料5「特定事業契約書（案）」を参照すること。

## **第7 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、一定期間内に修復計画の提出・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8 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の措置に関する事項**

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、府と落札者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。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9 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10 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

本事業の実施に係る議案の大阪府議会への提出は、平成 22 年 5 月を予定している。

### 2 債務負担行為の設定

府は、本事業の実施について平成 21 年 3 月 24 日に大阪府議会の議決を経て債務負担行為の設定を行っている。

### 3 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住宅整備課のホームページ等を通じて適宜行う。

### 4 PFI 事業者の地位の譲渡等

府の事前の承認がある場合を除き、PFI 事業者が、各種契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分することを禁止する。

### 5 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  
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/jutaku/minkatu/index.html>

### 6 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
協力会社	株式会社松田平田設計大阪事務所 大阪府大阪市中央区本町 4-4-25
協力会社	西村あさひ法律事務所 東京都港区赤坂 1-12-32