

大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

入札説明書

平成17年7月29日

大 阪 府

目 次

第 1 入札説明書の定義	1
第 2 事業概要	2
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	4
(7) 事業期間	4
(8) PFI 事業者の収入及び負担.....	4
(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	5
第 3 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 PFI 事業者の募集及び選定の方法.....	7
2 選定の手順及びスケジュール	7
3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件	7
(1) 入札参加者の構成等	7
(2) 入札参加者の資格要件	8
(3) 入札参加者の共通の資格要件	10
(4) 入札書等の受付日以降の取り扱い	11
4 入札手続等	12
(1) 入札説明書等に関する事項	12
(2) 地質調査データ	12
(3) 提案受付番号の交付等	13
(4) 入札	13
(5) 開札	19
(6) 入札参加資格確認通知	20
5 落札者の決定方法	20
(1) 審査委員会	20
(2) プレゼンテーション等	20
(3) 活用用地の対価の適正性審査	21
(4) 落札者の決定及び公表	21
第 4 入札に関する条件	22
1 立地に関する事項	22
2 土地に関する事項	22
3 建替住宅整備に関する事項	22
(1) 建替住宅	22
(2) 付帯施設等	23
(3) その他	23
(4) 建替住宅の所有権移転時期	24

(5) 府営住宅整備に係る対価	24
4 活用用地に関する事項	24
(1) 民間施設等の整備	24
(2) その他	24
(3) 所有権移転時期	24
(4) 活用用地の対価の適正性審査	25
第5 契約に関する基本的な考え方.....	26
(1) 契約内容の明確化	26
(2) 契約保証金等	26
(3) 特別目的会社を設立する場合の特例	26
(4) 特定事業契約の締結	26
(5) 特定事業契約書の内容変更	26
(6) 特定事業契約に係る契約書作成費用	26
第6 リスク分担等に関する事項	27
1 基本的考え方	27
2 予想されるリスクと責任分担	27
3 モニタリング	27
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.....	28
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	28
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	28
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	28
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... 	29
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.....	30
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	30
2 その他の支援に関する事項	30
第10 その他事業の実施に関し必要な事項.....	31
1 議会の議決	31
2 債務負担行為の設定	31
3 情報公開及び情報提供	31
4 PFI 事業者の地位の譲渡等	31
5 本事業に関する府の担当部署	31
6 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社	31

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、大阪府営筆ヶ崎住宅の建替えを図るため、平成 17 年 7 月 1 日に大阪府営筆ヶ崎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。

大阪府営筆ヶ崎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 17 年 7 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 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 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 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 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 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

大阪府営筆ヶ崎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 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、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、府が所有する筆ヶ崎住宅地内（以下「事業用地」という。）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、事業用地内において、近隣の夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅を集約する新たな府営住宅（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。

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、事業用地を建替住宅の整備用地と民間施設等の活用用地に分割する。

府営住宅整備業務

PFI 事業者は、現存する筆ヶ崎住宅（以下「既存住宅」という。）の解体・撤去を行い、新たに 278 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）
- 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 建替住宅の府への引渡し及び所有権の移転
- セ 地元説明等近隣対策
- ソ 国庫補助金申請関係書類等の作成の支援
- 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、夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅の入居者の仮移転、本移転及び退去に係る業務を行う。

ア 仮移転支援業務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者（以下「仮移転者」という。）が、事業期間中居住する民間賃貸住宅等（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、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間は、仮移転説明会の開催日から6ヶ月以内とする。

- (ア) 仮移転説明会の実施支援業務
- (イ) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務
- (ウ) 仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務
- (エ) 仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務
- (オ) 仮移転料の支払い業務

イ 賃貸借契約等に関する業務

PFI 事業者は、仮移転者が仮住居に移転期間中、以下の業務を行う。

- (ア) 賃貸借契約の締結業務
- (イ) 仮移転者名簿の作成業務
- (ウ) 保証金又は敷金支払い業務
- (エ) 仮移転期間中の業務
- (オ) 仮移転期間終了時の業務

ウ 本移転支援業務

PFI 事業者は、建替住宅に移転する仮移転者及び夕陽ヶ丘・椎寺住宅の入居者（以下「本

移転者」という。)が、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
- (ウ) 入居手続き及び本移転確認業務
- エ 退去者支援業務
- オ 国庫補助金申請関係書類等の作成の支援業務
- カ 業務報告
- キ 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) 事業期間

府営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から、建替住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手續及び本移転が完了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、活用用地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、活用用地に設定された買戻しの特約の抹消登記手續が完了した日とする。

(8) 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(以下「府営住宅整備費」という。)を、建替住宅の所有権移転・引渡し後に、PFI 事業者へ支払う。
- イ 府は、入居者移転支援業務に要する費用の内、事務的経費相当の対価(以下「入居者移転支援業務費」という。)を、ウで規定する入居者移転支援実費の精算に係る特定事業契約の変更契約締結後に、PFI 事業者へ支払う。
- ウ 府は、入居者移転支援業務に要する費用の内、仮移転料、本移転料、仲介手数料、府負担家賃(仮住居の家賃と仮移転者の既存住宅家賃の差額)、保証金物件における敷き引き又は敷金物件における府が定める一般補修費等及びそれら費用の調達に係る金利(以下「入居者移転支援実費」という。)を、当該費用の精算に係る特定事業契約の変更契約締結後に、PFI 事業者へ支払う。

PFI 事業者の負担

- ア PFI 事業者は、府営住宅整備費を、建替住宅の所有権移転・引渡しまで負担する。
- イ PFI 事業者は、入居者移転支援業務費を、入居者移転支援実費の精算に係る特定事業契約

の変更時まで負担する。

ウ PFI 事業者は、入居者移転支援実費を、当該費用の精算に係る特定事業契約の変更時まで負担する。

エ 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。

オ 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。

(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 21 年 11 月下旬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 18 年 3 月下旬	特定事業契約の締結
平成 18 年 5 月	仮移転支援業務の開始（期間は 6 ヶ月以内）
平成 19 年 4 月	活用用地の所有権移転・引渡し（既存住宅の解体・撤去及び活用用地の分筆後）
平成 18 年 11 月以降～平成 21 年 9 月下旬	建替住宅の整備期間（文化財調査期間含む） 賃貸借契約等に関する業務期間
平成 21 年 9 月下旬	建替住宅の所有権移転・引渡し 府営住宅整備費の支払い
平成 21 年 6 月初旬～11 月下旬	本移転支援業務期間
平成 21 年 11 月下旬	本移転終了
平成 22 年 2 月	特定事業契約の変更に係る議案を大阪府議会に提出
平成 22 年 3 月下旬	特定事業契約の変更契約締結 入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払い

(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。

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 年法律第 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）
- ヤ 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）
- ユ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ヨ 大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 62 号）
- ラ 大阪市屋外広告物条例（昭和 31 年条例第 39 号）
- リ 大阪市火災予防条例（昭和 37 年条例第 14 号）
- ル 大阪市水道事業給水条例（昭和 33 年条例第 19 号）
- レ 大阪市都市景観条例（平成 10 年条例第 50 号）
- ロ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- ワ 大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱
- ヲ 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱
- ン 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

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 17 年度	
7 月 29 日(金)	入札公告（本件入札説明書等の交付）
8 月 1 日(月)～8 月 10 日(水)	入札説明書等に関する質問受付
8 月 26 日(金)	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
9 月 2 日(金)～9 月 30 日(金)	入札参加予定者への提案受付番号の交付
10 月 7 日(金)	入札書等の受付、入札及び開札
10 月 14 日(金)	入札参加資格確認の結果通知
12 月中旬	審査結果の公表
1 月中旬	仮契約締結
3 月下旬	特定事業契約締結

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代表企業を定めるものとする。

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) 活用用地におい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 から までの要件のうち複数の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができ

るものとする。ただし、建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

- (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)の要件も満たすものとする。

- (ア) 落札者となった参加グループ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、出資者のうち最大の出資を行うものとする。
- (ウ) 構成員である出資者は、本事業が終了するまでの間 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、譲渡その他の一切の処分（担保権等の設定を含む。）を行ってはならない。

オ 入札書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については、府の承認を条件として参加グループの構成員（代表企業を除く。）の変更又は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満たし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 から次に掲げる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、次のアからウまでのすべての要件を満たしていること。なお、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 4,500 m²以上又は 84 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る。
- ウ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、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すべて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については、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すべての要件を満たし、その他の者は、次のア及び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造の共同住宅で延床面積4,500㎡以上又は84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(ア)から(ウ)までのすべての要件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号ハ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4,500㎡以上又は84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) 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、入札書等の受付日から起算して3ヶ月前から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。

(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すべての要件を満たしていること。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合については、すべての工事監理企業が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4,500㎡以上又は84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、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）第 3 条第 1 項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については、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については、すべての用地活用企業が当該実績を有していること。

(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 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 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 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

シ 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

ス 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

セ 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。）があった場合を除く。

ソ 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。

タ 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

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 最近 2 事業年度の法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

テ 府の区域内に事業所を有する者にあつては、最近 2 事業年度の府税に係る徴収金を滞納している者

ト 府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近 2 事業年度の都道府県民税に係る徴収金を滞納している者

ナ 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

ニ 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)から(オ)まで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。

ヌ 「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) 入札書等の受付日以降の取り扱い

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、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)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・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。

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 17 年 7 月 29 日とし、大阪府公報に掲載するとともに、大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課のホームページ上で公表する。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、大阪府建築都市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。)

入札説明書等に関する質問及び回答・公表

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 17 年 8 月 1 日(月)から 8 月 10 日(水)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 1)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 MS WORD(バージョンは MS WORD97 以降のもの)とする。)

ウ 提出先

大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課

e-mail jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

エ 回答の公表

質問に対する回答は、平成 17 年 8 月 26 日(金)までに大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課のホームページで公表する。

(2) 地質調査データ

近隣のボーリングデータの閲覧を希望する者は、以下に従い閲覧を行うことができる。なお、閲覧資料のコピーは不可とする。

ア 閲覧期間

平成 17 年 8 月 1 日(月)から 8 月 12 日(金)の 午前 10 時~12 時、午後 1 時~5 時

イ 閲覧方法

閲覧日の前日までに電話で閲覧希望日及び希望時間を通知し、閲覧を行うこと。

ウ 連絡先及び閲覧場所

〒540 - 8570 大阪市中央区大手前2丁目1番22号

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

電話 06-6941-0351 内線(4345)

(3) 提案受付番号の交付等

本事業における入札書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。また当該交付時に、入札時に必要な入札保証金納付書を配付する。

ア 交付期間

平成17年9月2日(金)から9月30日(金)までの土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く毎日の午前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 大阪市中央区大手前2丁目1番22号

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

電話 06-6941-0351 内線(4345)

ウ 提出書類

「提案受付番号請求書」(「様式集」様式2)に必要事項を記載のうえ、イに記載の場所まで持参のうえ申請すること。

(4) 入札

入札参加者は、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。)、入札書、及び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。)(以下これらを「入札書等」という。)を以下のとおり、代表企業が持参又は郵送(書類書留に限る。以下同じ。)することにより提出すること。電送によるものは受けない。

なお、入札保証金については、イの規定による。

提出方法

ア 提出日時

平成17年10月7日(金)の午後2時

ただし、郵送による場合は、同日の午前11時までに必着のこと。

イ 提出場所

〒540 - 0008 大阪市中央区大手前3丁目1番43号

ホテル プリムローズ大阪 3階 高砂の間(東) 電話 06-6941-1231

ただし、郵送による場合は、下記まで郵送すること。

〒540 - 8570 大阪市中央区大手前2丁目1番22号

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

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 MS WORD（バージョンは MS WORD97 以降のものとし、原則 10.5 ポイント活字）又は MS 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、提出書類は図面を除き二穴 A4 サイズのファイルに綴じた状態で正 1 部、副 19 部を提出すること。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	3
委任状	4
（提案書（入札参加資格））	
提案書（入札参加資格）提出書	5
提案書（入札参加資格）表紙	6
誓約書（グループ構成企業表）	7
応募グループ構成企業連絡先一覧	8
設計企業に関する資格	9
建設企業に関する資格	10
工事实績調書	11
工事施工証明書	12
工事監理企業に関する資格	13
用地活用企業に関する資格	14
入居者移転支援企業に関する資格	15
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

入札参加者は、以下に示す入札保証金を(5)で規定する開札時に、当該会場にて納めなければならない。また、(3)の提案受付番号の交付時に配付する入札保証金納付書を併せて提出するものとする。

- (ア) 入札保証金は、保証小切手（大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から5日以内のものに限る）とする。
- (イ) この保証小切手の金額は、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。以下同じ。）として見積もる金額（消費税及び地方消費税相当額を含む）及び活用用地の対価として見積もる金額のそれぞれの100分の2に相当する金額を合算したものとす。
- (ウ) 大阪府財務規則第61条第1項第1号に規定する府を被保険者とする入札保証保険契約を締結する場合は免除する。
- (エ) 落札者が契約を締結しないときは、入札保証金は府に帰属する。
- (オ) 入札保証金は、落札者が納めたものについては特定事業契約を締結した後に、その他の者が納めたものについては、落札者決定後速やかに還付する。還付する入札保証金には、利息を付さないものとする。

ウ 入札書

下表様式を封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して1部提出する。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MS WORD97以降のものとし、原則10.5ポイント活字）又はMS 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17、18記載の府指定パラメーターを用いて算出するものとする。

名称	様式
入札書	16
入札書（府営住宅整備に係る対価）	17
入居者移転支援実費の調達金利	18
入札書（活用用地の対価）	19

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MS WORD97以降のものとし、原則10.5ポイント活字）又はMS 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、提出書類は図面を除き二穴A4サイズのファイルに綴じた状態で正1部、副19部を提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	20
提案書（事業提案）表紙	21
（全体計画に関する提案書）	-
建替住宅と民間施設等の相互の配慮に関する提案	22
全体計画としての景観及び環境への配慮に関する提案	23
全体計画としての近隣への配慮に関する提案	24

(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	25
建替住宅の施設の安全性・機能性に関する提案	26
建替住宅の管理面への配慮に関する提案	27
(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	28
活用用地の安全性、配置・動線計画に関する提案	29
活用用地の緑地等確保に関する提案	30
(事業実施体制に関する提案書)	-
事業推進体制	31
資金調達計画	32
入居者移転支援業務計画書	33
(総合評価に関する提案書)	-
総合評価に関する提案	34
(その他)	-
建築計画概要書	35
建替住宅面積表	36
公営住宅整備基準適合チェックリスト	37
事業工程表とその解説	38
設計図書(キの表による)	39

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、（３）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 22～24 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 25～27 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 28～30 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 31～33 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 32 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 34 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 35～38 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 37 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 設計図書

設計図書は、「様式集」様式 39 の表紙を付け、A3 版 1 面で作成し横長左二箇所綴じで（取り外しが可能なもの）提出する。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
39-1	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。
39-2	土地利用計画図	1 / 500	・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、建替住宅敷地、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。
39-3	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。
39-4	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2面以上とする。 ・断面位置は任意とする。 ・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条の規定を満足していることを表すこと。
39-5	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2面以上とする。
39-6	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）
39-7	日影図		・主たる居室が2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。）
39-8	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。
39-9	外観透視図 （鳥瞰）		・事業用地全体を見渡すものとする。

39-10	外観透視図 (目線)		・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)
39-11	建替住宅基準 階平面図	1 / 300	・建替住宅の基準階平面図を図示すること。 ・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。 ・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。
39-12	建替住宅各住 戸プラン平面 図	1 / 50	・建替住宅の各住戸タイプの間取りを各A3版1面程度で図示すること。 ・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。
39-13	建替住宅 断面図	1 / 300	・断面位置は任意とし、2面以上とする。 ・建替住宅の断面のみ図示すること。 ・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条の規定を満足していることを表すこと。
39-14	建替住宅 立面図	1 / 300	・建替住宅のみの立面図で、2面以上とする。
39-15	建替住宅住戸 タイプ配置図		・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。
39-16	建替住宅 仕上表		・内装、外装ともに記載すること。
39-17	民間施設等 各階平面図	1 / 300	・民間施設等の各階平面図を図示すること。 ・平面図には室名・床面積を記載すること。 ・壁については、各室の界壁が提示されていればよい。
39-18	民間施設等 断面図	1 / 300	・断面位置は任意とし、2面以上とする。 ・壁については、各室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条の規定を満足していることを表すこと。
39-19	民間施設等 立面図	1 / 300	・民間施設等の立面図で、2面以上とする。

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の取扱い

(ア) 著作権

本事業に関する提案書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、府は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

(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) 入札書等の変更禁止

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

ク 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。

(5) 開札

開札は、原則として入札参加者の立会いの下で行う。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17年10月7日(金)の午後2時

イ 開札会場

- (4) イの提出場所に同じ。

(6) 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 17 年 10 月 14 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

大阪府建築都市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(4345)

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 17 年 10 月 21 日(金)までに書面を提出して、理由の説明を求められることができる。府は説明を求められたときは、平成 17 年 10 月 28 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 (6)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 「落札者決定基準」に基づく入札書及び提案書（事業提案）により行う。

詳細は別添資料 「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	武庫川女子大学生活環境学部 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
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
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) 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。

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) 活用用地の対価の適正性審査

府は、活用用地の対価について、鑑定等を参考にその適正性を審査する。なお、この審査で活用用地の対価が不適正と認められる場合は、失格とする。

(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17年12月中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建築都市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	大阪市天王寺区筆ヶ崎町 62-1
敷地面積	約 1.02ha
用地地域	第2種住居地域、準防火地域
容積/建ぺい率	300%/80%
日影規制	敷地境界線の H=4m レベルでの終日日影規制 (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及び大阪市居住環境を確保するための日影に関する基準)
その他	・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、要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)別添図 参照。 ・当地区は、大阪市において筆ヶ崎地区住宅市街地整備総合支援事業の区域に指定されており、建替住宅の整備及び用地活用に際しては、当該事業の整備計画に配慮するものとする。

2 土地に関する事項

府は、事業用地のうち活用用地を除いた建替住宅用地を、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が完了するまでの間、及び活用用地を、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が完了するまでの間、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 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。なお、詳細については、別添資料「要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)」によるものとする。

(1) 建替住宅

住戸数

建替住宅の戸数は278戸とする。なお、住戸専用面積については、±1㎡以内の増減は可とし、廊下に面するPSとMBの面積は含まないものとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
1DK	42㎡	14～19
2K	42㎡	22～28
2DK	52㎡	103～123
3DK	62㎡	100～120
3LDK	72㎡	9～13
4DK	72㎡	5～7
MAIハウス1DK	52㎡	1

MAI ハウス 3DK	72 m ²	1
-------------	-------------------	---

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

階数

建替住宅は15階建て以下とし、複数棟を可とする。ただし、建築基準法第34条第2項の規定による非常用の昇降機の設置を要しない建築物とする。

仕様

建替住宅の仕様は、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100m²程度を確保するものとし、住棟と同一棟、別棟いずれも可とする。

巡回管理員室

面積10m²程度を確保するものとし、原則として集会所に併設する。集会所に併設が困難な場合はエレベーターホールに近接して設ける。

駐車場

139台（うち、車椅子利用者用3台、巡回管理員専用駐車スペース1台）の平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とする。ただし、車椅子利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設ける。また3台のうち2台はMAIハウスに、1台は住棟の入り口に近接して設けること。

なお、整備にあたっては「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」を遵守すること。

自転車置き場

住戸数×200%（278戸×2.0=556台）の屋根つき駐輪場とする。なおサイクルラックの使用・建替住宅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84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

住棟と別棟とする（簡易のゴミ箱ではなく、屋根付でコンクリートブロック壁等により一般廃棄物用、粗大ゴミ用及び再利用対象物用に区画し、掃除用具が収納できるものとする）。

児童遊園

建替住宅の整備用地内に、敷地面積の3%以上の面積を確保する。

緑地

大阪府自然環境保全条例に基づき、緑被率（緑被面積 ÷ 敷地面積 × 100）30%以上を確保する。

緑被面積：樹木が成木となったときの樹冠投影面積

(3) その他

道路拡幅整備

事業用地の南側の桃山病院前筋線について、幅員6m以上となるよう拡幅すること。

敷地内歩道整備

事業用地の南側の桃山病院前筋線に沿って、幅員2.5mの敷地内歩道を整備すること。また

事業用地の北側の赤十字病院南線に沿って、既設歩道と合わせて幅員が 2.5mとなるよう、敷地内歩道を整備すること。

袋地に関する通路の確保

事業用地の西側に存する袋地は既存府営住宅の通路を利用して出入（車の出入を含む）しているため、事業用地の西側に建替住宅の整備用地を確保する場合は、事業計画において当該出入のための通路を確保すること。なお、建替住宅の通路との共用は可とする。

(4) 建替住宅の所有権移転時期

所有権移転時期は、平成 21 年 9 月末日までの日のうち、特定事業契約書において定める時期とする。

(5) 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 5,014,502 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。

4 活用用地に関する事項

(1) 民間施設等の整備

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用地活用を行うものとする。なお、詳細については、別添資料 「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」によるものとする。

(2) その他

道路拡幅整備

事業用地の南側の桃山病院前筋線について、幅員 6m以上となるよう拡幅すること。

敷地内歩道整備

事業用地の南側の桃山病院前筋線に沿って、幅員 2.5mの敷地内歩道を整備すること。また事業用地の北側の赤十字病院南線に沿って、既設歩道と合わせて幅員が 2.5mとなるよう、敷地内歩道を整備すること。

袋地に関する通路の確保

事業用地の西側に存する袋地は既存府営住宅の通路を利用して出入（車の出入を含む）しているため、事業用地の西側に活用用地を確保する場合は、事業計画において当該出入のための通路を確保すること。なお、民間施設等の通路との共用は可とする。

(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) 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、提案によって活用用地の面積、形状が異なるため、提案された活用用地に応じて、府がその対価について適正性審査を行う。この審査は、提案の後に審査委員会とは別途に、府が鑑定等を参考に行う。この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

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(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本移転者の本移転終了期限までとする。ただし、建替住宅の所有権移転・引渡し日以後は、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の10%以上の額であればよいものとする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは府が確実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20%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商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「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「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」、別添資料「要求水準書（入居者移転支援業務編）」及び別添資料「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。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事由ごとに府と PFI 事業者が協議して定める。

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 18 年 2 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 17 年 3 月 22 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、大阪府建築都市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/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 株式会社 長大 大阪府大阪市西区新町 2-20-6

協力会社 東京丸の内法律事務所 東京都千代田区丸の内 1-4-2