

# 大阪府豊中新千里南住宅における民活手法の導入可能性の 検討にあたってのアドバイザー募集要項

## 1. 趣旨

大阪府では、大阪府営豊中新千里南住宅について、PFI手法等、民間活力を活かした府営住宅整備手法（民活手法）の導入可能性について検討を行います。このため、民活手法に精通しているアドバイザーを募集します。

### 【民間活力を活かした府営住宅整備手法のねらい】

魅力あるまちづくり

府営住宅整備に併せて、多様な住宅や生活利便施設、社会福祉施設など、地域特性に応じた魅力あるまちづくりについて民間の多彩な提案を取り入れます。

活用用地の生み出し

府営住宅の建替えにあたり、一体的な土地利用及び高度化を図り、民間事業者にとって事業性の高い活用用地を生み出します。

効率的な事業手法

府営住宅と民間施設等との一体整備による効率的な事業手法の技術提案を取り入れます。

## 2. 委託業務名

大阪府営豊中新千里南住宅における民活手法の導入可能性の検討にあたってのアドバイザー業務委託

## 3. 委託業務内容

別紙1（「大阪府営豊中新千里南住宅における民活手法の導入可能性の検討にあたってのアドバイザー業務」の内容）によります。

## 4. 委託期間

契約締結日から平成22年3月12日(金)まで

## 5. 業務委託料

受託者に対する業務委託料は、1,743千円（いずれも消費税及び地方消費税等相当額を含む）の範囲内とします。

## 6. 応募資格

次のいずれにも該当する者とします。

(1) PFI方式等の民活手法に対するアドバイザー実績があるなど、同手法に精通していること。

(2) 応募者は単独企業（以下「参加企業」という。）又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。）で建築、不動産、金融、法律関係等の検討体制を有している者。（「企業」には個人事業者を含む。）

なお、応募者とは別に、外部の法人または個人（以下「協力者」という。）の協力を得ることができるものとする。

ただし、参加企業、参加グループの構成企業及び協力者は次のいずれにも該当しない者であること。

- 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もの
- キ 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。）を受けた者については、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。）があった場合は、除く。
- ク 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 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。
- ケ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（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
- コ 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
- サ 営業を行うにつき、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けている者にあつては、同法第 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
- シ 営業を行うにつき、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の登録を受けている者にあつては、同法第 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

- ス 営業を行うにつき、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の許可を受けている者にあつては、同法第 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
- セ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 条）第 2 条第 2 号から第 4 号及び第 6 号の規定に該当する者
- ソ 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
- タ 無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条の規定による観察処分を受けている者
- チ 「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」の委員との資本関係若しくは人的関係において次に掲げる（ア）～（オ）のいずれかに該当する者
  - （ア）委員が発行済み株式の 50% を超える株式を所有していること。
  - （イ）委員が資本総額の 50% を超える出資をしていること。
  - （ウ）委員が所属する企業が、発行済み株式の 50% を超える株式を所有していること。
  - （エ）委員が所属する企業が、資本総額の 50% を超える出資をしていること。
  - （オ）委員が役員または従業員となっていること。

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員名簿（五十音順）

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

なお、参加企業あるいは参加グループの構成員は、二つ以上の提案を行ってはならない。

## 7. 提出図書

提出図書は、応募書（別添様式 1）、提案書（別添様式 2）、協定書（グループによる応募の場合のみ）とします。提案書の作成にあたっては、別紙 2 の「提案書の作成について」に添って行うこと。

サイズは A 4 サイズとします。（A 3 折込み可）

- ・提出部数：正本 1 部、副本（写し）9 部。なお副本には企業名、所在地、企業を特定できるマーク（社章）等は記入しないこと。

なお、別添様式 1、様式 2 の Word ファイルは住宅整備課ホームページにてダウンロードできます。

住宅整備課ホームページ（<http://www.pref.osaka.jp/jutaku/minkatu/index.html>）

## 8. 説明会

本業務についての説明会を以下のとおり開催します。なお、説明会における質疑応答を除き、本業務内容に関する問合せには応じません。

( 1 ) 日時 平成 21 年 10 月 20 日 ( 火 ) 11 時から 12 時まで

( 2 ) 場所 大阪府中央区大手前 2 丁目 大阪府庁新別館北館 5 階 共用会議室 1

## 9 . 提出図書の提出日時及び提出場所

提出図書の受付は、以下のとおり行います。郵送、F A X による提出は受理しません。

なお、提案書 ( 別添様式 2 ) については電子データ ( MS word 又は MS excel ) を CD-R にて添付してください。

( 1 ) 日時 平成 2 1 年 1 1 月 1 2 日 ( 木 ) 1 3 時から 1 7 時まで

( 2 ) 場所 大阪府中央区大手前 2 丁目 大阪府庁別館 3 階

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

## 1 0 . 選定方法

「民間活力を活かした府営住宅整備手法の導入可能性の検討にあたってのアドバイザー選定委員会」を設置し、応募者から提出された提案書に基づいて、以下の面から総合的な評価を行い、評価が最も優れているものを、アドバイザーとして選定します。

検討体制 ( 配点 : 12 点 )

建築・不動産・金融・法律等の各分野について業務に適した資格を有しているか。

また、業務の遂行にあたり十分な体制が確保されているか。

P F I 事業等のアドバイザー実績 ( 配点 : 13 点 )

業務に適した経験・実績を有しているか。

事業に対する考え方 ( 配点 : 40 点 )

事業地に関する基本的事項が整理されているか。また、全体の建替方針の中で、民活手法の活用が適切に提案されているか。

民活手法により事業に対して予想・期待される効果 ( 配点 : 30 点 )

事業段階ごとに望ましい官民の役割分担が示されているか。役割分担により生み出されるコスト縮減等の効果について具体的に書かれているか。また、昨今の社会情勢において事業者が参画しやすいスキームが提案されているか。

その他 P R 等 ( 配点 : 5 点 )

検討体制の特徴や P F I 事業に関するノウハウや研究実績等について、本事業にとって有益な提案がされているか。

## 1 1 . その他留意点等

( 1 ) グループによる応募の取り扱いについて

委託業務についてグループを構成する全ての者が共同で行う旨の協定書を結び、これを提出して下さい。

グループの代表者を定め、その者が応募、契約諸手続き、大阪府との連絡調整を行い、委託業務の責を負うこととします。

( 2 ) 利益相反の観点から、本業務の受託者及び 6 の ( 2 ) において定めた協力者は、本業務にて検討を行った団地の整備、運営に係る事業の受託者となることができません。

( 3 ) 提出図書の記載内容に不正・不実がある場合は、選定対象から除外します。

- ( 4 ) 提出図書について、府は無償でこれを使用できるものとします。また、返却はいたしません。
- ( 5 ) 府は提出図書の内容について不明な点がある場合は、その内容について問い合わせることがあります。

## 1 2 . スケジュール ( 予定 )

- 1 1 月下旬 選定結果発表
- 1 2 月上旬 契約締結

## 1 3 . 連絡先

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

TEL 06-6941-0351 内線 4347 担当 三原、下村

FAX 06-6944-6821