

「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、大阪府営吹田佐竹台住宅（5 丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4 丁目）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 29 年 6 月 6 日

大阪府知事 松井 一郎

大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）

及び

大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）

民活プロジェクト

実施方針

平成29年6月6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 .....                                  | 6         |
| 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.....                                 | 16        |
| 4 提出書類の取り扱い.....                                    | 17        |
| <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>18</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.....                      | 18        |
| 2 提供されるサービス水準 .....                                 | 18        |
| 3 民活事業者の責任の履行に関する事項.....                            | 18        |
| 4 府による事業の実施状況のモニタリング .....                          | 18        |
| <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>20</b> |
| 1 立地に関する事項 .....                                    | 20        |
| 2 土地に関する事項 .....                                    | 20        |
| 3 全体に関する事項 .....                                    | 20        |
| 4 府営住宅整備に関する事項.....                                 | 23        |
| 5 活用用地に関する事項 .....                                  | 27        |
| 6 吹田高野台住宅余剰地に関する事項 .....                            | 27        |
| <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> ..   | <b>29</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>30</b> |
| 1 民活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 .....            | 30        |
| 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 .....                | 30        |
| 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 .....             | 30        |
| <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>31</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 .....             | 31        |
| 2 その他の支援に関する事項.....                                 | 31        |
| <b>第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....                 | <b>32</b> |
| 1 情報公開及び情報提供 .....                                  | 32        |
| 2 入札に伴う費用分担.....                                    | 32        |
| 3 本事業に関する府の担当部署 .....                               | 32        |
| 4 本事業に関するアドバイザー .....                               | 32        |

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 事業区域付近見取図

別紙－3－1 吹田佐竹台住宅 事業区域図・移転計画図

別紙－3－2 吹田高野台住宅 事業区域図・移転計画図

別紙－4－1 吹田佐竹台住宅 土地利用計画図（今回対象区域）

別紙－4－2 吹田高野台住宅 土地利用計画図（今回対象区域）

## 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

大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）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 松井 一郎

#### (4) 事業の目的

大阪府（以下「府」という。）では、耐震性の低い府営住宅の建替え等を進めており、事業に当たっては、地域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事業推進を目指している。

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8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千里佐竹台住宅（B39～B45棟（以下「千里佐竹台住宅」という。））及び大阪府営千里高野台住宅（B58棟～B79棟（以下「千里高野台住宅」という。））（以下、両住宅の事業区域を総称して「事業区域」という。別紙-3 事業区域図・移転計画図参照）地内において、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、現在の事業区域において、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。（別紙-4 土地利用計画図（今回対象区域）参照）

本事業で選定された民間事業者（以下「民活事業者」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。

##### ① 事業計画の策定

民活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、事業区域を府営住宅整備用地、活用用地及び余剰地に分割する。

##### ② 府営住宅整備業務

### 1) 大阪府営吹田佐竹台住宅

民活事業者は、現存する千里佐竹台住宅のうち、**B39～B41** 棟の府営住宅整備部分の解体撤去を行い、新たに大阪府営吹田佐竹台住宅（以下「吹田佐竹台住宅」という。）を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

### 2) 大阪府営吹田高野台住宅

民活事業者は、現存する千里高野台住宅のうち **B58、B59** 及び **B73～B79** 棟の解体撤去を行い、新たに大阪府営吹田高野台住宅（以下「吹田高野台住宅」という。）を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。

さらに、入居者の移転完了後、府営住宅整備用地を除く区域について、外周に仮囲い及び仮設外灯を設置した上で府に引き渡す。

吹田佐竹台住宅及び吹田高野台住宅に共通する業務は次に示すとおりである。

- 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、アスベスト事前調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（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（付帯施設を含む）
- 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 事業区域の分筆（建替住宅用地、活用用地及び余剰地（吹田高野台住宅）に分筆）
- ス 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- セ 余剰地区域閉鎖業務
- ソ 確定地形測量（道路等の公共施設の市への移管資料作成を含む）
- タ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- チ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
- ツ 会計実地検査の支援業務
- テ 家賃算定資料の作成
- ト 公有財産台帳登録資料の作成
- ナ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### ③ 入居者移転支援業務

民活事業者は、千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

（別紙－3 事業区域図・移転計画図参照）

- ア 本移転支援業務

民活事業者は、千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅の入居者が建替住宅及び他の府営住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

- (7)入居申込書受付及び建替住宅の説明業務
- (4)住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- (ウ)入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務
- イ 退去者支援業務

民活事業者は、千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅から退去する者に対し、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払いを行う。

- ウ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
- エ 会計実地検査の支援業務
- オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### ④ 用地活用業務（付帯事業）

民活事業者は、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。なお、活用用地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。

### (6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、民活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) 民活事業者の収入及び負担

#### ① 民活事業者の収入

- ア 府は、府営住宅整備業務に要する費用について、平成 30 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、整備に要する費用の残額は、建替住宅の所有権移転・引き渡し後に、民活事業者へ支払う。
- イ 府は、入居者移転支援業務に要する費用のうち、移転支援業務実費分については、平成 30 年度以降、実績に応じた額を支払う。

#### ② 民活事業者の負担

- ア 民活事業者は、府営住宅整備業務に要する費用を、①アの府からの支払いがあるまでの間、負担する。
- イ 民活事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの府からの支払いがあるまでの間、負担する。
- ウ 民活事業者は、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 民活事業者は、活用用地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

### (8) 事業期間

- ・ 府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から建替住宅整備・本移転が完了するまでの間、概ね 3 年間とする。
- ・ 用地活用業務については、建替住宅整備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。

### 事業実施スケジュール（予定）

| 時 期         | 内 容                          |
|-------------|------------------------------|
| 平成 30 年 3 月 | 特定事業契約の締結（2 月議会で承認）          |
| 平成 32 年度    | 府営住宅（吹田佐竹台住宅（5 丁目））の供用開始・本移転 |
|             | 民活事業者への活用用地の譲渡               |
|             | 府営住宅（吹田高野台住宅（4 丁目））の供用開始・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。

※ 府営住宅の所有権移転は当該月の末とする。

※ 事業実施スケジュールは予定であり、この表に記載するスケジュールより早期に事業を進める提案は可能とする。

### (9) 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。

#### ① 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 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）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ソ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ト 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ナ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ニ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

- ヌ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ネ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ノ 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）
- ハ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヒ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- フ 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）
- ヘ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ホ 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）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- メ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- モ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ヤ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ユ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

## ② 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 24 年 3 月）（大阪府の重点評価を実施する。）
- 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 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ソ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- タ 大阪府障害者雇用の促進と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）
- チ 大阪府グリーン調達方針

## ③ 吹田市の条例等

- ア 吹田市開発事業の手続等に関する条例（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 中高層建築物の日照障害等の指導要領（平成 23 年 3 月 29 日施行）

- 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 千里ニュータウン地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 22 年条例第 6 号）
- 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 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 6 号）
- サ 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】
- シ 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
- ス 吹田市産業振興条例（平成 21 年条例第 6 号）
- セ 吹田市中高層建築物に係る紛争の調整に関する条例（平成 8 年条例第 7 号）
- ソ 吹田市環境基本条例（平成 9 年条例第 5 号）
- タ 吹田市環境まちづくり影響評価条例（平成 10 年条例第 7 号）
- チ 吹田市文化財保護条例（平成 9 年条例第 8 号）
- ツ 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- テ 千里ニュータウン再生指針（平成 19 年 10 月）
- ト 吹田市建築協定条例（昭和 48 年条例第 19 号）
- ナ 吹田市住居表示に関する条例（昭和 38 年条例第 16 号）
- ニ 吹田市水道条例（昭和 33 年条例第 327 号）
- ヌ 吹田市火災予防条例（昭和 37 年条例第 407 号）
- ネ 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成 24 年条例第 50 号）
- ノ 吹田市個人情報保護条例（平成 14 年条例第 7 号）

## 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。

#### ① 開催日時

平成 29 年 6 月 9 日（金）午前 10 時 30 分から（午後 10 時 00 分から受付開始）

#### ② 開催場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16 咲州庁舎（さきしまコスモタワー）26 階

住宅まちづくり部 公共建築室 会議室 2

※参加については公共交通機関を利用すること。

#### ③ 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、ファクシミリのいずれかの方法で提出すること。なお、電話での受付は行わない。

《電子メールの場合》

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 申込先 | 大阪府住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課 |
|-----|-----------------------|

|             |  |
|-------------|--|
| 申込先メールアドレス  | <a href="mailto:jutakusekkei@sbox.pref.osaka.lg.jp">jutakusekkei@sbox.pref.osaka.lg.jp</a> |
| 《ファクシミリの場合》 |  |
| 申込先         | 大阪府住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課  |
| 申込先ファクシミリ番号 | 06-6210-9800   |

#### ④ 申込期間

平成 29 年 6 月 6 日（火曜日）から平成 29 年 6 月 8 日（木曜日）午後 5 時必着

#### ⑤ 説明会に関する問い合わせ先

大阪府住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ

TEL 06-6941-0351（代） 内線 4347

直通 06-6210-9756

## (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。

#### ① 受付期間

平成 29 年 6 月 12 日（月）～6 月 19 日（月）午後 5 時必着

#### ② 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、ファクシミリのいずれかの方法で提出すること。なお、電話での受付は行わない。

《電子メールの場合》

|            |  |
|------------|--|
| 申込先        | 大阪府住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課  |
| 申込先メールアドレス | <a href="mailto:jutakusekkei@sbox.pref.osaka.lg.jp">jutakusekkei@sbox.pref.osaka.lg.jp</a> |

《ファクシミリの場合》

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 申込先         | 大阪府住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課 |
| 申込先ファクシミリ番号 | 06-6210-9800          |

## (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。

#### ① 公表日（予定）

平成 29 年 6 月 30 日（金）

#### ② 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室公共建築住宅設計課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/minikatu/index.html>

また、府は、提出された質問・意見について個別に回答は行わないが、提出者に質問・意見の意図等に関して直接ヒアリング等の確認を行うことがある。

#### **(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、本事業を民活事業者が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公共建築室住宅設計課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。

民活事業者の選定にあたっては、本事業に係る対価及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の特例に関する規則（平成7年大阪府規則第77号）及びPFI法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)(ロ)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) 建替住宅の工事監理を行う企業（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)①～⑤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)～(カ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 工事監理企業が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) 工事監理企業が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) 建設企業が工事監理企業の、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (ハ) 建設企業が工事監理企業の、資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (ニ) 工事監理企業において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)～(イ)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。
- (ロ) 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。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)~(エ)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。
  - (ロ) 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。
  - (ハ) 他構成員が、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、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、民活事業者が **SPC** を設立する場合にあっては、**SPC** から①から⑤の企業として業務を受託する者も同様とする。

### ① 設計企業

設計企業は、次の全て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、次のアとカの要件を満たす者並びに次のアからオ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 **6** 階建て以上の **RC** 造（**PC** 造を含む）。又は **RC** 造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積 **2,735** m<sup>2</sup>以上又は **28** 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 **15** 年間に新築又は改築（※1）が完成し、引渡しが完了しているものに限る。
 

※1 改築とは建築物の全部を除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。以下同じ
- 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（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法第 **6** 条第 **1** 項の建築確認申請書第 **2** 号様式における代表者となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）を本業務に配置できること。
- エ 意匠、構造、電気および機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、各主任技術者は兼任しないこと。
- オ 構造分野の主任技術者は一級建築士であること。また、電気および機械の両分野の主任技術者のうち、いずれかは建築士法第 **2** 条第 **5** 項に基づく建築設備士又は一級建築士であること。

カ 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 1ha 以上の開発行為に係るもの、かつ、この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。

## ② 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、建築一式工事について、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 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。以下、エ及びオにおいて同じ。）で、戸数 28 戸以上のもの、又は 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の事務所等（事務所、共同住宅、ワンルームマンション、寄宿舍、学校等をいい、倉庫、車庫、工場及び仮設物を除く。オにおいて同じ。）で延べ面積 2,735 m<sup>2</sup> 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 年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているもので、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。特定 JV の構成員としての実績の場合は、当該特定 JV の形態は、共同施工方式によるもので、当該特定 JV の構成員としての出資比率が 20% 以上であるものに限る。特定 JV 又は経常 JV の場合は代表構成員が元請として施工した実績とする。また、組合の場合は、組合員が単体企業としての元請の実績も含む。

オ 次の要件をすべて満たす建設業法第 26 条第 2 項の規定による建築一式工事に係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) 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の共同住宅で、戸数 28 戸以上のもの、又は 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の事務所等で延べ面積 2,735 m<sup>2</sup> 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 項の規定によるアの工事に係る監理技術者資格者証を有する者で、開札日又は入札書類の受付日から起算して過去 3 ヶ月の間の雇用関係があること。

(エ) 本業務の契約締結日において他の工事に従事していないことが確認できる者であること。

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定値（建築一式工事）が 1,000 点以上で 1,269 点以下の企業をいう。）が 2 者以上構成員となる場合は、共同企業体の構成員数は 4 者まで可とする。

- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。

### ③ 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 6階建て以上のRC造(PC造を含む。)、SRC造又はS造の共同住宅(ワンルームマンションを除く。)で、かつ延床面積2,735㎡以上又は28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年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているものに限る。
- 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。)を本業務に配置することができること。

### ④ 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。

### ⑤ 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業務の分担に応じて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にはなれないものとする。

- ア 法人でない者
- イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人
- ウ PFI法第29条第1項(同項第1号)に係る部分に限る。エにおいて同じ。)の規定により公共施設等運営権(法第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいう。エ及びオ(オ)において同じ。)を取り消され、その取消の日から起算して5年を経過しない法人
- エ 公共施設等運営権を有する者(以下「公共施設等運営権者」という。)が法第29条第1項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消の原因となった事実が発生した当時現に当該公共施設等運営権者の親会社等(その法人の経営を実質的に支配することが可能となる関係にある法人として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施行令(平成11年政令第279号)で定めるものをいう。キにおいて同じ。)であった法人で、その取消の日から5年を経過しないもの
- オ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- (7) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

- (イ) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- (ロ) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- (ハ) 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79号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- (ニ) 公共施設等運営権者が法第29条第1項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消しの日前30日以内に当該公共施設等運営権者の役員であった者で、その取消しの日から5年を経過しないもの
- (ホ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が（ア）から（オ）までのいずれかに該当するもの
- カ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- キ その者の親会社等がイからカまでのいずれかに該当する法人
- ク 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号）第32条第1項各号に掲げる者
- ケ 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と認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）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
- コ 府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していない者
- サ 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1事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していない者
- シ 消費税及び地方消費税を完納していない者
- ス 国内に事業所を有しない者にあつては、事業所の所在する国におけるコからシまでに掲げる税に相当する税等に係る徴収金を完納していない者
- セ 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
- ソ 宅地建物取引業法第65条第2項又は4項の規定による業務の停止命令を受けている者
- タ 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
- チ 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（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、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をしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
- ツ 大阪府入札参加停止要綱の規定による入札参加停止措置を受け、その措置期間中の者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）
- テ 大阪府建設工事等入札参加資格を有する者以外で、大阪府入札参加停止要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者

- (3(5)入札書等の受付の日において、同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、当該各号に定める期間を経過したと認められる者を除く。)
- ト 大阪府公共工事等に関する暴力団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（クに掲げる者を除く。）又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者（クに掲げる者を除く。)
- ナ 府を当事者の一方とする契約（府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。）に関し、入札談合等（入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律（平成14年法律第101号）第2条第4項に規定する入札談合等をいう。）を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者（この告示の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。)
- ニ 本件入札に係る事業について、府がアドバイザー業務を委託する企業又はその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者
- ヌ アドバイザー企業と資本関係又は人的関係において次の(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。
- ネ 大阪府営住宅民活プロジェクト総合評価審査会の委員と資本関係又は人的関係において、次の(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) 委員の所属する企業が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
  - (エ) 委員の所属する企業が、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)テについては、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)**テについては、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

府は、本事業において総合評価方式により入札を実施するに際し、必要な居住環境や地域特性に応じた周辺環境への配慮を確保するとともに、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう意見聴取を行うことを目的として、学識経験者等で構成する総合評価審査会を設置している。なお、委員名は落札者決定後に公表する予定である。

府は、本事業の実施方針策定段階から落札者決定までの各段階において、その適正性等について総合評価審査会の意見を聞き、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、その結果に基づき落札者を決定する。入札参加者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外することとする。

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、本事業を民活事業者が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。

#### (2) 審査の内容

府においては、入札価格及び活用用地取得の価格のほか、提案内容の計画条件への適合、中小企業との協力体制、障がい者雇用の取組、活用用地における地域貢献及び環境への配慮等について総合的に審査を行う。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。

##### ① 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を行う。

##### ② 入札参加資格の確認

入札参加者が参加資格要件を満たしているかの審査を行う。

##### ③ 提案内容の評価

「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を下回っている者のみを対象に、提案内容（事業提案）が計画条件に合致しているかの基礎点評価を行い、次いで、中小企業との協力体制、障がい者雇用の取組、活用用地における地域貢献及び環境への配慮に係る事項について加算点評価を行う。

##### ④ 総合判断

③の評価結果と入札金額（府の負担額）を総合的に判断し最優秀提案を選定する。

##### ⑤ 落札者の決定

以上の結果を踏まえて落札者を決定する。

#### (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 29 年 9 月上旬 | 特定事業の選定・公表、                                   |
| 9 月上旬         | 入札公告、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会<br>入札説明書等に関する質問受付   |
| 9 月中旬         | 入札説明書等に関する質問に対する回答・公表                         |
| 11 月下旬        | 入札書類（入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、<br>事業提案書を含む）の受付及び開札 |
| 12 月中旬        | 落札者の決定及び公表                                    |
| 平成 30 年 1 月下旬 | 仮契約締結   |
| 3 月下旬         | 本契約締結（2 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、民間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、民活事業者が担当する業務については、民活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、原則として民活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**

府と民活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**

民活事業者は、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 民活事業者の責任の履行に関する事項**

民活事業者は、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、民活事業者による、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。

##### **① 設計時**

府は、基本設計及び実施設計完了時に、民活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。

#### ② 入居者移転時

府は、入居者移転支援業務期間中、民活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。

#### ③ 解体撤去時

府は、民活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。

#### ④ 工事施工時

府は、民活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、民活事業者は、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。

#### ⑤ 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、民活事業者は、施工記録を用意する。

#### ⑥ 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、民活事業者は、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、その他の費用は民活事業者の負担とする。

### (4) 民活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、府は民活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     | 吹田市佐竹台5丁目（別紙2事業区域付近見取図参照）<br>吹田市高野台4丁目（別紙2事業区域付近見取図参照）  |
| 敷地面積    | 約 <b>8.39ha</b> （佐竹台地区： <b>2.74ha</b> 、高野台地区： <b>5.65ha</b> ）   |
| 用途地域    | 第1種中高層住居専用地域  |
| 容積／建ぺい率 | <b>150％／50％</b> （吹田市「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく）<br>（活用用地を含む）  |
| 地域・地区   | <b>25m</b> 第三種高度地区、宅地造成工事規制区域   |
| 日影規制    | <b>8時～16時</b> 、測定点 <b>4.0m</b> 、5mライン <b>4.0</b> 時間、10mライン <b>2.5</b> 時間  |
| その他     | 共同住宅の場合、敷地境界線から建築物までの水平距離は <b>3m</b> 以上とし、道路境界線から建築物までの水平距離は <b>5m</b> 以上とすること。<br>（吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく） |

#### 施設計画の基本的な考え方（建替住宅・活用用地共通）

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」、「吹田市開発事業の手續等に関する条例」及び、「住区再生プラン（案）」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、事業区域について、吹田市が千里ニュータウン地区計画の地区整備計画の案を策定予定であり、民活事業者はこれを遵守すること。

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、民活事業者はこれを遵守すること。

### 2 土地に関する事項

府は、府営住宅整備用地は、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、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**71**条第**2**項の規定により、民活事業者に無償で貸し付ける。

### 3 全体に関する事項

#### (1) 事業区域

##### ① 工区の設定

##### 1) 吹田佐竹台住宅

本事業では、府営住宅整備用地と活用用地、高齢者福祉施設用地（余剰地）に工区設定を行い、工区境界は民活事業者の提案によるものとする。なお、開発区域は事業区域全体とし、府営住宅の整備と民間施設等の整備を並行して行うこと。

##### 2) 吹田高野台住宅

本事業では、府営住宅整備用地と余剰地に工区設定を行い、工区境界は、府から提示する境界を基本に民間事業者が提案するものとする。

## ② 建替え手順

本事業は、建替住宅の建設は第1期工事で行うものとする。建替えの工程計画は民活事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。

- 1) 吹田佐竹台住宅
  - ア 既存住宅の解体、撤去
  - イ 建替住宅の整備
  - ウ 建替住宅への本移転
  - エ 分筆と活用用地の所有権移転
  - オ 高齢者福祉施設用地（余剰地）外周での仮囲い・仮設外灯等の設置
  
- 2) 吹田高野台住宅
  - ア 既存住宅の解体、撤去
  - イ 建替住宅の整備
  - ウ 建替住宅への本移転
  - エ 分筆
  - オ 余剰地外周での仮囲い・仮設外灯等の設置

## ③ 開発行為における基本的考え方

現在、「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」とする。）区域があり、当該事業の計画に合わせて一団地認定区域の変更手続きを行うこと。なお、詳細については、入札説明書に添付する要求水準書にて記載する。事業区域内の府営住宅整備用地について、一団地認定を取得するかどうかは、民活事業者の提案による。

「千里ニュータウンのまちづくり指針」については、敷地面積が2ha以上の事業として各基準を適用すること。

### 1) 吹田佐竹台住宅

本事業では、事業区域を一体の開発事業として、許認可申請を行う。工区については、府営住宅整備用地、活用用地、開発道路、高齢者福祉施設用地（余剰地）に工区分けを行い、それぞれの区域とも、基準を満たすよう計画すること。

なお、吹田市開発事業の手續等に関する条例については、府営住宅整備用地、活用用地及び、高齢者福祉施設用地（余剰地）それぞれの区域とも基準を満たすように計画すること。

### 2) 吹田高野台住宅

本事業では、府営住宅整備用地が、開発行為の対象となる。

なお、吹田市開発事業の手續等に関する条例については、府営住宅整備用地が対象となり、基準を満たすように計画すること。

## ④ 公共下水道

下水道施設については、吹田市下水道計画に基づき適切に検討し、吹田市と協議の上必要な手続きを実施すること。

## ⑤ 環境への配慮

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、吹田佐竹台住宅の場合、隣接する府営住宅や戸建て住宅等、吹田高野台住宅の場合、周辺の戸建て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。

吹田市の定める「環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】」における環境配慮の取り組みを積極的に行うこと。

ヒートアイランド現象に関する対策を積極的に行うこと。

## ⑥ 緑化等

### 1) 吹田佐竹台住宅

周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、擁壁の設置は最小限に留めること。

事業区域東側の法面の緑地帯は可能な限り保存し、必要に応じて補植を行うこと。また、新たに共同住宅を整備する場合、事業区域東側の隣地境界線等に沿った区域（幅 10m）について緑地帯として整備すること。

### 2) 吹田高野台住宅

周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、擁壁の設置は最小限に留めること。

擁壁を設ける場合は、直擁壁を避ける等、圧迫感の低減に努めること。

## ⑦ 周辺道路の幅員

### 1) 吹田佐竹台住宅

事業区域の北側及び西側は、敷地内通路(幅員約 5.5m)となっているが、本事業において、事業区域（府営住宅整備用地及び活用用地）側に歩道を設けた幅員 9.0mの道路として整備し、吹田市に移管すること。

### 2) 吹田高野台住宅

事業区域は、北側、東側に、幅員約 16.5m、南側に、幅員約 12.0mの市道と接しており、それぞれ、両側歩道付きとなっている。

西側は、幅員約 6.2～8.0mの市道と接しているが、底地の所有者は大阪府となっており、今回の事業区域に含まれる。本事業において、東側に歩道を設けた幅員 9.0mの道路として整備を行い、吹田市に移管すること。

## ⑧ 府営住宅整備用地及び活用用地の通路等

府営住宅整備用地、活用用地及び余剰地の関係性、並びに既存の歩行者動線に配慮し、別紙ー4土地利用計画図を基に歩行者通路を設定すること。また、歩行者通路については幅員 2.0m以上を確保し、滞留空間や植栽の配置等により、魅力ある歩行空間の創出に努めること。

## (2) 施設計画

### ① 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等は、「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」に則ったものとし、まちなみの景観に与える影響に配慮すること。建築物は、落ち着いた印象を与

える色彩とし、建物のほか、付帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。アクセントカラーを用いる場合は、ごく小さな部位に限定する等、デザインの調和を図ること。

敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。なお、吹田市へ移管する歩道内へは設置しないこと。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室等について道路側から見えにくい配置とする等対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、親しみのある外装材や外観デザインの採用、植栽の導入等により、印象を和らげる対策を講じること。

全体として景観形成地区の指定にふさわしいものとする。

## ② 安全・防犯

歩車分離を行う等歩行者に安全な計画とし、また、府営住宅整備用地と活用用地の車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した対策をとること。また、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分して計画すること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

本件事業区域は、既設府営住宅や戸建て住宅、また、吹田高野台住宅の場合は、これに加え中学校、幼稚園に隣接することから、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮する等、周辺環境に十分配慮すること。

## ③ 良好なコミュニティ

良好なコミュニティの形成がなされるよう、建替住宅と民間施設等の相互の計画について、配慮すること。

集会所や児童遊園等を有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチ等の生活動線についても、住民どうしの出会いや見守りに配慮した計画とする等、地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースとそのネットワークの形成に努めること。

## ④ ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者等誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、駐車場等敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

## ⑤ 施工計画

安全や環境に配慮した施工計画とすること。工事にあたっては、公的機関等及び地元関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。

特に工事車両進入路については、歩行者通路と交差・通行する箇所は見通しのよい構造とし、交通誘導員を配置する等、適切な安全対策を講じること。

## 4 府営住宅整備に関する事項

府営住宅整備用地は、別紙-4-1,4-2 土地利用計画図（今回対象区域）の府営住宅整備用地とする。整備の概要は、以下のとおりである。なお、各項目の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書によるものとする。

## (1) 府営住宅

### ① 住戸数

府営住宅の戸数は、**240**戸（吹田佐竹台住宅で**70**戸、吹田高野台住宅で**170**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。

| 住戸タイプ                     | 住戸専用面積                     | 吹田佐竹台住宅<br>住戸数 | 吹田高野台住宅<br>住戸数 |
|---------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>1DK</b>                | 約 <b>36</b> m <sup>2</sup> | <b>4</b>       | <b>4</b>       |
| <b>2DK</b>                | 約 <b>50</b> m <sup>2</sup> | <b>36</b>      | <b>87</b>      |
| <b>3DK</b>                | 約 <b>60</b> m <sup>2</sup> | <b>26</b>      | <b>71</b>      |
| <b>4DK</b>                | 約 <b>72</b> m <sup>2</sup> | <b>2</b>       | <b>3</b>       |
| <b>MAI</b> ハウス <b>1DK</b> | 約 <b>50</b> m <sup>2</sup> | <b>0</b>       | <b>1</b>       |
| <b>MAI</b> ハウス <b>2DK</b> | 約 <b>60</b> m <sup>2</sup> | <b>1</b>       | <b>3</b>       |
| <b>MAI</b> ハウス <b>3DK</b> | 約 <b>72</b> m <sup>2</sup> | <b>1</b>       | <b>1</b>       |
| 合計                        |                            | <b>70</b>      | <b>170</b>     |

※ 住戸専用面積には、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：車いす常用者が居住する世帯を対象とした住宅。

### ② 規模・配置計画等

計画にあたっては、「千里ニュータウンのまちづくり指針」を遵守すること。

#### 1) 吹田佐竹台住宅

建替住宅の規模は、別紙-4-1 土地利用計画図（今回対象区域）のとおり、建物高さ **25m**（**8**階）以下とし、複数棟を可とする。

但し、事業区域東側の隣地境界線から **20m**の範囲は、建築物等を設置しない。また、**20m**以上 **25m**未満の範囲は、建物高さ **20m**（**6**階）以下とする。

住戸数の **60%**はバルコニーを南向きとすること。また、住宅の主開口面（バルコニー面）を事業区域東側に隣接する戸建て住宅側に向ける場合は、一定距離以上、離して計画すること。（南向きの定義は、真南に対して±**35°** とする。）

#### 2) 吹田高野台住宅

建替住宅の規模は、別紙-4-2 土地利用計画図（今回対象区域）のとおり、建物高さ **25m**（**8**階）以下とし、複数棟を可とする。

また、住宅数の **30%**以上はバルコニーを南向きとすること。（南向きの定義は、真南に対して±**35°** とする。）

### ③ 居住環境

防犯性の向上に努めるとともに、良好な住居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。

#### ④ 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に全ての住戸において、ガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けること。

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。

### (2) 付帯施設等

#### ① 集会所

##### 1) 吹田佐竹台住宅

集会所は、面積130㎡程度とし、府営住宅と別棟で設置すること。また、府営住宅の入居者だけでなく、周辺地域の住民も文化活動等で活用することが想定されることから、入居者の良好な生活環境が保全された配置・動線計画となるよう配慮すること。

なお、集会所の整備にあたっては、吹田市の定める条例を遵守すること。

##### 2) 吹田高野台住宅

集会所は、面積220㎡程度とし、府営住宅とは別棟で設置すること。また、面積10㎡程度の巡回管理員室を集会所に併設し、設置場所は、府営住宅整備用地南側とし、吹田高野台住宅3期の入居者だけでなく、吹田高野台住宅2期及び周辺地域の住民も、文化活動等で活用することが想定されることから、入居者の良好な生活環境が保全された配置・動線計画となるよう配慮すること。

なお、集会所の整備にあたっては、吹田市の定める条例を遵守すること。

#### ② 駐車場

駐車場は、建替住宅戸数の50%（吹田佐竹台住宅：70戸×0.5＝35台、吹田高野台住宅：170戸×0.5＝85台）の台数を整備し、平面式駐車場とすること。また、吹田市の定める条例等を遵守して必要な緑地等を整備すること。

また、車いす使用者用駐車場については、上記台数の内数として吹田佐竹台住宅は、2台分、吹田高野台住宅は、5台分を、MAIハウスに近接した、車いすでの移動が容易な位置に設置すること。

#### ③ 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%（吹田佐竹台住宅：70戸×2.0＝140台、吹田高野台住宅：170戸×2.0＝340台）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。なお、サイクルラックの使用は不可とする。

また、自転車置き場とバイク置き場は区別するものとし、バイク置き場には入居者がバイク置き場と分かるような表示板を設置すること。

なお、自転車置き場、原動機付自転車及び自動二輪車用の駐車施設の整備にあたっては、吹田市が定める条例を遵守すること。

#### ④ ごみ置き場

住棟と別棟とし、住棟からの距離や動線又は排気口の向き等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

なお仕様については上記の他、吹田市が定める条例を遵守すること。

#### ⑤ 児童遊園（吹田市のプレイロット）

府営住宅整備用地に、敷地面積の **3%**以上の面積の遊具のある児童遊園をオープンスペースとして確保すること。なお、当該オープンスペースは吹田市開発事業の手続等に関する条例に基づくプレイロットと適宜兼用させる計画としてよい。

#### ⑥ 緑地

緑地については維持管理の簡便さに配慮した計画とするとともに、良好な景観形成に資するよう配慮すること。

また、「吹田市の基準に基づく緑化率の目標値（緑化面積÷敷地面積×100）**30%以上**」を確保すること。

#### ⑦ 電気室、受水槽、ポンプ室の配置

電気室、受水槽、ポンプ室は住棟より独立して配置すること。また、車両の寄付き等、メンテナンス時の作業性にも配慮すること。

#### ⑧ MAIハウスから集会所への通路

MAIハウス入居者が新設する集会所を利用しやすいよう、配置に留意するとともに、MAIハウスから集会所に至る通路については、車いすでの移動が容易であること。

## 5 吹田佐竹台住宅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

土地の有効活用を図り、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建設する等、地域のまちづくりに資すること。特に、事業区域東側に隣接する一戸建て住宅地に対しては、地盤高さ及び建物高さの差異による圧迫感の低減に努めること。また、活用用地に整備する施設の用途については、共同住宅、一戸建て住宅、または、その併設とする。

#### 共同住宅の条件

- ・ 事業区域東側の隣地境界線等から、**10m**の範囲は、緑地帯として整備し建築物等を設置しない。また、**10m**以上**20m**未満の範囲は建物高さ**10m**（3階）以下、**20m**以上**25m**未満の範囲は建物高さ**20m**（6階）以下とする。
- ・ 建築物の主開口面（リビング等、主要な居室が面するバルコニー面）を事業区域東側に隣接する戸建て住宅側に向ける場合は、一定距離以上、離して計画すること。

#### 一戸建て住宅の条件

- ・ 建築物の敷地面積は、1区画あたり**150㎡**以上とすること。ただし、事業区域東側の隣地境界線等に接する敷地については、**180㎡**以上とし、同境界線等から、幅**1m**の範囲は植栽帯とすること。

### (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」や「住区再生プラン（案）」を尊重した計画とし、「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。

活用用地の対価については、売却前に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大阪府財産評価審査会に諮問する。事業者の提示した価格が不相当であった場合、大阪府財産評価審査会での評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用用地を売却しない。

## 6 余剰地に関する事項

余剰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) 余剰地の土地利用に関する事項

#### 1) 吹田佐竹台住宅

高齢者福祉施設用地（余剰地）は、事業区域北東部に、間口**50m**、奥行き**40m**以上、敷地面積**0.2ha**以上の規模で提案する。

高齢者福祉施設用地（余剰地）内の既存住棟、付帯施設等の建築物、工作物の撤去、既存インフラの撤去を行い、併せて府営住宅整備用地及び活用用地との地盤レベルの調整等を行い、開発許可に基づく整備を行うこと。

## 2) 吹田高野台住宅

余剰地は事業区域東側に設け、余剰地内の**B58**、**B59**及び**B73**棟については、住棟、付帯施設等の建築物、工作物の撤去、既存インフラの撤去を行い、また、適切な防災措置を行うこと。

### (2) その他

府営住宅整備用地、余剰地との境界においては、擁壁等の構造物による段差を設けず、各用地相互のつながりに配慮すること。

## **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、府と民活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 民活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、民活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。民活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。

民活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、民活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、府は民活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公共建築室住宅設計課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 公共建築室 住宅設計課 建替事業グループ

TEL 06-6941-0351(代) 内線 4347 FAX 06-6210-9750

直通 06-6210-9756

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

アドバイザー 株式会社 地域経済研究所

(様式-1)

平成 29 年 6 月 日

## 実施方針に関する説明会参加申込書

大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）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

大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）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         |
| 対象住宅 | (該当するものを囲む) | 吹田佐竹台住宅 | 吹田高野台住宅 共通 |
| 該当箇所 | ページ         | :       |            |
|      | 項目          | :       |            |
| 内 容  |             |         |            |

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

注 2：質問・意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

## (別紙－１)

## リスク分担表 (案)

| リスクの種類       | リスクの内容  | 負担者  |  |     |   |
|--------------|---|--|--|-----|---|
|              |   | 府  | 事業者  |     |   |
| 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 1  | 注 1  |     |   |
|              | 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<br>リスク  | 政治・行政<br>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                      | ○  |     |   |
|              | 法制度リスク  | 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。)   | ○  |     |   |
|              |   | 上記以外の法令の変更   |  | ○   |   |
|              | 許認可リスク  | 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                       |  | ○   |   |
|              |   | 府の事由による事業者の許認可取得遅延                                 | ○  |     |   |
|              | 税制度リスク  | 消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの                               | 注 2  | 注 2 |   |
|              |   | 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<br>リスク   | 住民対応<br>リスク  | 入札説明書等に記載されている範囲のもの(但し、売却後の用地活用に関するものを除く。) | ○   |   |
|              |   |  | 提案内容に係るもの                                  |     | ○ |
| 第三者賠償<br>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<br>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 |  | ○   |   |
| 債務不履行<br>リスク | 府の債務不履行による中断・中止   | ○  |  |     |   |
|              | 事業者の債務不履行による中断・中止   |  | ○  |     |   |
| 不可抗力リスク      | 天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの(但し、売却後の用地活用に関するものを除く。) | ○  | △  |     |   |

共通

|           | リスクの種類               |                                | リスクの内容  | 負担者 |     |
|-----------|----------------------|--------------------------------|---|-----|-----|
|           |                      |                                |   | 府   | 事業者 |
| 共通        | 経済<br>リスク            | 資金調達<br>リスク                    | 事業の実施に必要な資金調達・確保  |     | ○   |
|           |                      | 金利リスク                          | 金利変動  |     | ○   |
|           |                      | 物価リスク                          | インフレ・デフレ（但し、入札後の用地活用に関するものを除く。）                                   | △   | ○   |
| 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  |     | ○   |
|           |                      |                                | 事業者側の開発の影響によるもの   |     | ○   |
|           | 用地の確保リスク             |                                | 事業用地の確保に関するもの   | ○   |     |
|           |                      |                                | 事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの                                 |     | ○   |
|           | 用地の瑕疵リスク             |                                | 府が事前に把握し、公表した文化財調査又は土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<br>(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<br>(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3  | 注3  |     |
| 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  |   | ○   |     |

|  | リスクの種類                             | リスクの内容                                | 負担者   |     |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|-------|-----|
|  |                                    |                                       | 府     | 事業者 |
| 府営住宅整備                                 | 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等に生じた損傷                  |       | ○   |
|  | 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        |       | ○   |
|  | 工事の中止リスク                           | 府の指示による工事の中止                          | ○     |     |
|  |                                    | 事業者の責めに帰すべき事由による工事中止                  |       | ○   |
| 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 |                                       | ○     |     |
| 入居者移転支援業務                              | 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                       |       | ○   |
|  | 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・地中障害物その他の予見できないことに関するもの      |                                    |                                       | 協議による |     |

|     | リスクの種類  | リスクの内容                                  | 負担者 |     |
|-----|---------|---|-----|-----|
|     |         |   | 府   | 事業者 |
| 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 |     | ○   |

※ ○：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

注1) 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。

注2) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則府の負担とする。ただし、府営住宅整備費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

注3) 建設物価変動率で一定調整する。