

「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、大阪府営吹田高野台住宅（1 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 25 年 5 月 7 日

大阪府知事 松井 一郎

大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）
民活プロジェクト

実施方針

平成25年5月7日

大阪府

— 目 次 —

第 1 特定事業の選定に関する事項	1
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.....	7
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 民間事業者の募集及び選定方法.....	8
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	8
3 審査及び選定に関する事項.....	13
4 提出書類の取り扱い.....	14
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	15
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	15
2 提供されるサービス水準.....	15
3 民活事業者の責任の履行に関する事項.....	15
4 府による事業の実施状況のモニタリング.....	15
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	17
1 立地に関する事項.....	17
2 土地に関する事項.....	17
3 全体に関する事項.....	17
4 府営住宅整備に関する事項.....	20
5 活用用地に関する事項.....	22
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 ...	24
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	25
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.....	25
2 府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合.....	25
3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合.....	25
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	26
1 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
2 その他の支援に関する事項.....	26
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
1 情報公開及び情報提供.....	27
2 入札に伴う費用分担.....	27
3 本事業に関する府の担当部署.....	27
4 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	27

様式－1 実施方針に関する説明会参加申込書

様式－2 実施方針に関する質問・意見書

別紙－1 リスク分担表（案）

別紙－2 事業用地付近見取図

別紙－3 移転計画図

別紙－4 土地利用計画図（今回対象区域）

別紙－5 吹田市下水道計画（汚水）（部分）

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

- ・ 大阪府営吹田高野台住宅（1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7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、府が所有する大阪府営千里高野台住宅（B1～B13棟）内（以下「事業用地」という。別紙－2 事業用地付近見取図参照）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、現在の事業用地において、事業用地を二工区に分け、第一工区における新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、第二工区における建替住宅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、事業用地を建替住宅用地と活用用地に分割する。

② 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する大阪府営千里高野台住宅（B1～B13棟）（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（B7～B11棟の合計101戸）の解体撤去を行い、新たに168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（B1～B6、B12、B13棟の合計182戸）の解体撤去を行い、新たに162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。なお、B12 棟は第二工区の既存住宅であるが、民活事業者の提案により、第一工区の既存住宅の解体撤去と同時に解体撤去して、整備期間中に資材置き場等に活用することも可能とする。

- 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（道路等の公共施設の市への移管資料作成を含む）
- ソ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- タ 社会資本整備総合交付金等、交付金申請関係書類の作成支援業務
- チ 会計実地検査の支援業務
- ツ 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、大阪府営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 移転計画図参照）

ア 本移転支援業務

民活事業者は、大阪府営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（「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

なお、各工区の入居予定者に対する住戸抽選会の結果、空き住戸が発生した場合は、後期の入居予定者に対し追加募集を行うこととする。

- (ア) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務
- (イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- (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、大阪府営千里高野台住宅（仮住居含む）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 社会資本整備総合交付金等、交付金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を、平成 26 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、民活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 26 年度以降、毎年度 2 回、半期ごと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、民活事業者へそれぞれ精算して支払う。

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第二工区の建替住宅を整備し第二工区の本移転が終了するまでの間、概ね 5 年間とする。
- ・ 用地活用業務については、第二工区の既存住宅の解体撤去後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

(9) 事業実施スケジュール (予定)

時 期	内 容
平成 26 年 3 月	特定事業契約の締結 (2 月議会で承認)
平成 26 年度	第一工区既存住宅の解体・撤去
平成 28 年度	第一工区府営住宅の供用開始・第一工区への本移転
	第二工区既存住宅の解体・撤去
	民活事業者への活用用地の譲渡
平成 30 年度	第二工区府営住宅の供用開始・第二工区への本移転

※ 1 月と 4 月の府営住宅経営開始を前提とする提案は不可とする。

※ 府営住宅の所有権移転日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。

(10) 遵守すべき法令等

- ・ 本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

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）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ツ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- テ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ト 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ナ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ニ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ヌ 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）
- ネ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ノ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ハ 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）
- ヒ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- フ 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）
- ヘ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ホ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- マ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ミ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ム 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- メ 宅地建物取引業法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 176 号）
- モ 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 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- ツ 大阪府グリーン調達方針
- テ 大阪府障害者雇用の促進等と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）

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 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】
- ス 一の敷地にみなすこと等による制限の緩和に関する基準（案）

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する説明会の開催

- 本実施方針に関する説明会の開催日時、場所及び参加申込方法は次に示すとおりである。参加については参加企業 1 社につき最大 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 25 年 5 月 13 日（月）午前 10 時 30 分から（午前 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 咲洲庁舎 2 階 咲洲ホール

※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、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。なお、電話での受付は行わない。

申込期間	平成 25 年 5 月 7 日（火）～5 月 10 日（金）午後 5 時必着
申込書のファイル形式	Microsoft Word
申込先	大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課
申込先メールアドレス	jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp

④説明会に関する問い合わせ先

電話 06-6941-0351（大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課建替事業グループ）

(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 25 年 5 月 13 日（月）～5 月 17 日（金）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、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word
提出先	大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課
提出先メールアドレス	jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp

(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 25 年 5 月 31 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住宅経営室住宅整備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/minkatu/index.html>

また、府は、提出された質問・意見について、提出者に対して個別の回答は行わないが、提出者に対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住宅経営室住宅整備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、本事業に係る対価および計画内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）に付することとして、その旨を大阪府公報に登載し公告する。

また、本事業は、WTO 政府調達協定の対象であり、入札手続きは「大阪府の物品等又は特定役務の調達手続きの特例に関する規則」（平成7年大阪府規則第77号）に基づいて実施する。

2 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。また、代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、次のイ(イ)(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)～(ロ)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)～(ロ)の要件も満たすものとする。

- (ア) 落札者となった参加グループの構成員のうち、代表企業及び建設企業は、必ずSPCに出資するものとする。
- (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

(ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、府の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。

オ 入札書類の受付日後においては、原則として参加グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。

カ 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員になることはできないものとする。

(2) 入札参加者の資格要件

- 入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、入札書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。なお、民活事業者が SPC を設立する場合にあつては、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 4,253 m²以上又は 66 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。）

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、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点が、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 4,253 m²以上又は 66 戸以上のものの施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業

体の構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。

オ 次の要件をすべて満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置できること。

(ア) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者、又は建設業法第15条第2号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、かつ延床面積4,253㎡以上又は66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り。

(ウ) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有する者で、入札書類の受付日から起算して過去3ヶ月以上の雇用関係があること。

カ 共同企業体の結成にあたっては、次の要件をすべて満たしていること。

(ア) 共同企業体の構成員数は2者又は3者であること。ただし、中小企業等（経営事項審査の結果の総合評点（建築一式工事）が1,000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。

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 8階建て以上のRC造の共同住宅で、かつ延床面積4,253㎡以上又は66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り。

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又は類似の事業に係る実績を有していること。複数の用地活用企業で業務を分担する場合、すべての用地活用企業が当該要件を満たしていること。

(3) 入札参加者の共通の資格要件

- ・ 次に掲げる項目に該当する者は、参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者になれないものとする。

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定

する準禁治産者

ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第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 破産者で復権を得ない者

キ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

ク 建設業法第28条第3項又は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4項の規定による業務の停止命令を受けている者

コ 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者

サ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

シ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続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

セ 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ている者

ソ 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行為（入札書類の受付日から当該別表に掲げる行為毎に、対応する期間を遡った日以後のものに限る。）を行った者

タ 大阪府公共工事等に関する暴力団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

チ 第8第4項に記載の、府が本事業に関するアドバイザー業務を委託する企業及びその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者

ツ アドバイザー企業と資本関係若しくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者

(ア) アドバイザー企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(イ) アドバイザー企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。

(ウ) アドバイザー企業が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(エ) アドバイザー企業が、資本総額の50%を超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

テ 第3項(1)に記載の総合評価審査会の各委員との資本関係若しくは人的関係において、次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者

(ア) 委員が発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(イ) 委員が資本総額の50%を超える出資をしていること。

(ウ) 委員の所属する企業が、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) 委員が役員または従業員となっていること。

(4) 入札書類の受付日以降の取り扱い

- ・ 入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者が、入札書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 入札書類の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員(ただし、代表企業を除く)又はSPCから業務を受託する者(ただし、代表企業を除く)の変更をする場合は、この限りではない。なお(3)ソについては、カッコ内の文言を「入札書類の受付日から落札者決定日までの間に限る。」と読み替える。

イ 落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、府は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、府は一切責を負わない。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員(ただし、代表企業を除く)又はSPCからの業務を受託する者(ただし、代表企業を除く)の変更ができるものとし、府は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。なお、(3)ソについては、カッコ内の文言を「落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に限る。」と読み替える。

3 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

- ・ 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、活用用地の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い、その評価点を入札金額（府の負担額）で除して得た数値の最も高い者を落札者とする。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、活用用地の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 25 年 8 月中旬	特定事業の選定・公表、
8 月中旬	入札公告、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会 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 月中旬	入札書類（入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、 事業提案書を含む）の受付及び開札
12 月下旬	落札者の決定及び公表
平成 26 年 1 月中旬	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、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	吹田市高野台1丁目（別紙-2 事業用地付近見取図参照）
敷地面積	約3.18ha
用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積/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	31m第3種高度地区/25m第3種高度地区
日影規制	8時～16時、測定点4.0m、5m ¹ 以内4.0時間、10m ¹ 以内2.5時間
その他	敷地境界線から建築物までの水平距離は3m以上とすること。 道路境界線から建築物までの水平距離は5m以上とすること。

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

今後、当該団地全体について、実施方針及び要求水準書に基づき、吹田市が千里ニュータウン地区計画の地区整備計画の案を策定し都市計画決定（変更）を行う予定であり、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、第一工区の建替住宅用地は、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、第二工区のうち、建替住宅用地は、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12条第2項の規定により、民活事業者は無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

府営住宅敷地は、（別紙-4）土地利用計画図（今回対象区域）に示す区域とする。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) 事業用地

① 工区の設定

本事業では、府営住宅整備用地における第一工区と第二工区および活用用地の工区分けは事業者の提案によるものとする。府営住宅整備用地と活用用地の境界は、柵や塀などで明確に分離せず一体的な土地利用を図ること。また、事業用地と敷地東側に隣接する公園の境界についても、ゆるやかに繋がりを持った計画とすること。開発区域は事業用地全体とし、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も可とする。なお、民活事業者の工区の設定により仮設駐車場や仮設駐

輸場等が必要となった場合には、関係自治会及び既存住宅の入居者と調整の上、民活事業者が仮設駐車場や仮設駐輪場等の整備や区画の設定等を行うこと。

② 建替え手順

本事業は、建替住宅の建設は事業用地を二工区に分けて行うものとする。建替えの工程計画は事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。

- ア 第一工区の既存住宅の解体、撤去（事業契約締結後速やかに着手することを基本とする）
- イ 第一工区の建替住宅の整備
- ウ 第一工区の建替住宅への本移転
- エ 第二工区の既存住宅の解体、撤去
- オ 分筆と活用用地の所有権移転
- カ 第二工区の建替住宅の整備
- キ 第二工区の建替住宅への本移転

③ 工事車両進入路

工事車両進入路の設定について、基本的には以下の通りとするが、その他に近隣住民および既存住棟の入居者への負担が軽くなると考えられる計画については、提案可能とする。

- ア 第一工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地南東より敷地内通路を利用して工事区域へ出入りすることとし、当該敷地内通路の工事車両の通行区間については通行止めとする。また、その間、当該敷地内通路の北西進入口より通行止めの区域までは対面通行とする。
- イ 第二工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地北西より敷地内通路を利用し工事区域へ出入りすることとし、当該敷地内通路の工事車両の通行区間については対面通行とする。
- ウ 活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しては、工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画とすること。
- エ 工事車両の進入路や通行止めを行う際には、交通誘導員を配置するなど適切な安全対策を講じること。

④ 開発行為における基本的考え方

本事業では、事業用地（府営住宅整備用地及び活用用地）を一体の開発事業として、許認可申請を行う。府営住宅整備用地は事業区域外既存府営住宅用地と隣接させることとし、活用用地を事業用地内の北東側に、0.5ha以上の規模で提案する。

なお、吹田市の開発事業の手続等に関する条例については、府営住宅整備用地、活用用地、それぞれの区域とも基準を満たすように計画すること。

また、現在、事業用地外を含む既存の「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」とする。）区域がある。事業者は、既存の一団地認定の取消し手続を行なった上で、事業用地の府営住宅整備用地について、府との協議に基づき一団地認定を取得すること。また、事業用地内の府営住宅整備用地及び活用用地について、それぞれ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」の適用については、敷地面積が2ha以上の事業として各基準を適用すること。

⑤ 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。

事業用地北側に埋設されている公共下水管（汚水）については、府営住宅整備用地、活用用地と

も存置を条件とする。（別紙-5 吹田市下水道計画（汚水）（部分）参照）

⑥ 吹田市環境まちづくり影響評価条例の適用について

本事業では、吹田市との協議により、吹田市環境まちづくり影響評価条例の適用除外とされるため、同条例に則った手続きは不要とする。

⑦ 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、隣接する共同住宅や小学校等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、立体駐車場を設置する場合は、景観・騒音・排気ガス等周辺地域に配慮すること。

吹田市の定める「環境まちづくりガイドライン」における取り組みの率先実施に努めること。

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。

⑧ 緑化等

周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、既存緑地は出来る限り保全すること。

北面・南面道路沿いの法面の緑地を一部改修を除き原則保存すること。

⑨ 敷地内通路等

（別紙-4 土地利用計画図）に示すとおり、敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること。また、敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路を新たに整備すること。（敷地の南北をつなぐ歩行者通路については、活用用地側の境界付近に設置し、活用用地の敷地内をとおり敷地外へとつながるように整備すること。）新たに整備する歩行者通路は、幅員最低2m以上とし、歩行者が安全に通行できるよう2mを超える幅員や、歩道に沿った人溜まりの設置等を積極的に提案すること。また、通路の脇には植栽を配置するなど魅力のある歩道空間を提案すること。なお、歩行者通路の整備に際しては、高齢者の歩行に配慮し、段差や凸凹を設けず、可能な限り傾斜を抑えるほか、ブリッジ等によりバリアフリー化に配慮すること。

(2) 施設計画

① 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等が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、駐車場、付帯施設及び工作物についても、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。

敷地東側の公園や敷地周辺の道路からの景観に配慮し、立体駐車場や機械室について公園側や道路側から見えにくい配置とするなど対策をとること。

全体として景観地区形成の指定にふさわしいものとする。

② 安全・防犯

歩車分離を行うなど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別して計画すること。

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こと。

本件事業用地は北側の道路をはさんで吹田市立高野台小学校に隣接していることから、府営住宅

用地をはじめ、特に活用用地の工事進入路の設定については通学路の安全対策や、工事においては騒音・ほこり・振動を抑えるよう配慮する等、同校の教育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。

④ ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者など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、駐車場など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。

4 府営住宅整備に関する事項

府営住宅敷地は、別紙-4 土地利用計画図（今回対象区域）の府営住宅敷地とする。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330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	第一工区住戸数	第二工区住戸数
1DK	約36㎡	2～6戸	6～10戸
2DK	約49㎡	47～51戸	58～62戸
3DK	約60㎡	102～106戸	84～88戸
4DK	約72㎡	6～8戸	4～6戸
MAIハウス1DK	約50㎡	0戸	0戸
MAIハウス2DK	約60㎡	1戸	1戸
MAIハウス3DK	約72㎡	1戸	1戸
合計		168戸	162戸

※ 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で、入居者の身体的特性をあらかじめ測定し、この測定結果をもとに玄関側洋室（和室との選択）、浴槽・洗い台・便器の選択、流し台・インターホン・電灯等スイッチの高さ及び手すりの位置等の細部の設計を行う住宅。建設工事中に仕様の変更が伴う。

② 規模・配置計画等

府営住宅の規模は31m第3種高度地区の区域については14階建て以下、25m第3種高度地区の区域については10階建て以下とし、複数棟を可とする。（階数の定義は、地下階がある場合は当該地下階を含む。）なお、最高高さの設定については、市街地環境に配慮した建築の緩和を受けることを前提として設定している。

建物による圧迫感を軽減するよう配慮すること。また、良好な日照環境の確保など、周辺への配

慮に努めること。

また、全住戸の7割以上はバルコニーを南向きとすることとし、第二工区において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。(南向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して $180^{\circ} \pm 22.5^{\circ}$ とし、西向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して $270^{\circ} \pm 67.5^{\circ}$ とする。)

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以上とすることとし、建築物の後退によって生まれたスペースについては積極的に緑化を行うなど、良好な環境の形成に資する計画とすること。

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。ただし、土地の高度利用を図るためやむをえない場合は、日照時間を2時間以上とすることができる。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。

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。

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。

また、屋根部分は太陽光パネルが設置可能な仕様とすること。

(2) 付帯施設等

① 集会所

集会所は、面積150㎡以上とし、第一工区内の活用用地との境界付近に設置し、新たに整備する歩行者通路に近接するよう計画すること。府営住宅と同一棟は不可とする。また、面積10㎡程度の巡回管理員室を集会所に併設すること。

② 駐車場

駐車場は、建替住宅の完成時は戸数の70%(第一工区168戸 \times 0.7 \approx 118台、第二工区162戸 \times 0.7 \approx 114台)以上の台数を整備すること。完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とすること。駐車場の整備にあたっては、高齢者等の利用にも配慮すること。

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4台分、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。なお、車いす使用者用駐車場については、MAIハウスの玄関とバルコニー両方に至る車いすでの移動が容易であること。

③ 自転車置き場

自転車置き場は、住戸数の200%(第一工区168戸 \times 2=336台、第二工区162戸 \times 2=324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、自転車置き場および自動二輪車用の駐車施設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。

④ ごみ置き場

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

仕様については上記の他、吹田市の条例による。

⑤ 児童遊園（吹田市のプレイロット）

建替住宅用地内に用地面積の3%以上の児童遊園（吹田市開発事業の手續等に関する条例で定められる基準を満足したプレイロット）を確保すること

⑥ コミュニティ広場

吹田市の定める高野台住区住区再生プラン（案）に基づき、コミュニティ広場を設置すること。

⑦ 緑地

維持管理の簡便さに配慮した配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮すること。また、「大阪府自然環境保全条例」及び「吹田市の基準に基づく緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上」を確保すること。また、既存樹木の保全に可能な限り留意すること。

⑧ 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、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること。

⑨ 敷地内通路

府営住宅整備用地に計画する建替住宅の敷地内通路については、人や車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保するとともに、住棟や附属施設との関係など利便性についても十分に配慮し、車いすでの移動が容易である構造とするなど高齢者をはじめすべての入居者が支障なく利用できるように配慮すること。また、吹田市の定める高野台住区住区再生プラン（案）に基づき、敷地の南側を東西に貫く既存の敷地内通路と宅盤レベルの連続性を確保すること。

⑩ MAI ハウスから集会所への通路

集会所は第一工区に新設する集会所を利用する。MAIハウスの配置に留意するとともに、MAIハウスの玄関とバルコニー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 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。事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。（※施設用途については、現在吹田市及び近隣自治会等に要望を照会中であり、その内容を入札説明書に添付する要求水準書に示す可能性がある。）

(2) その他

- ・ 用地活用に際しては、「千里ニュータウン再生指針」や「住区再生プラン（案）」を尊重した計画とし、吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」、「吹田市開発事業の手續等に関する条例」を遵守すること。
- ・ 高さについては、31m以下とし、10階を上限とすること。ただし、地下階を含む場合は10層以下とすること。

- 北側の法面部分の緑地は保全すること。
- 「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づき、当該施設の延床面積分の容積率緩和（地域に寄与する福祉サービス施設等の設置）を行う場合は、事前に地元自治会及び吹田市に適否を確認すること。詳細は入札説明書に添付する要求水準書による。
- 活用用地に整備する施設の用途について、商業施設の提案は不可とする。
- 活用用地に整備する施設は、千里ニュータウンのまちづくり指針に基づき、中高層住居専用地域でも、近隣の建物状況と調和した土地利用となるよう工夫すること。なお、当該区域については、吹田市より中高層の共同住宅の建設を指導している区域となっている。
- 活用用地に整備する施設への車両の進入路については、原則敷地北東の既存の通路を使用することとし、府営住宅用地内を通らずに出入りできる計画とすること。また、当該進入路については、適切な安全対策を講じること。
- 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て諮問する。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。

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。

2 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

3 本事業に関する府の担当部署

大阪府住宅まちづくり部 住宅経営室 住宅整備課 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：jutakukeiei@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 みずほ総合研究所株式会社

(様式-1)

平成 25 年 5 月 日

実施方針に関する説明会参加申込書

大阪府営吹田高野台住宅（1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

大阪府営吹田高野台住宅（1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
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		○		
共通 制度関連 リスク	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす府に関わる政策の変更・中断・中止	○		
	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 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの(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 リスク		業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
環境問題 リスク		調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
債務不履行 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。)	○	△		

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				府	事業者
共通	経済 リスク	資金調達 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		建替住宅の整備に支障となる既存杭の撤去費用および、府が事前に把握し公表した文化財調査又は土壌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、土壌汚染に関するもの	○	
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク		府の指示及び府の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク		府の指示及び府の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
			上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの	注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などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	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		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			府	事業者
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	
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。