

「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、大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクトに関する実施方針について公表する。

令和5年2月21日

大阪府知事 吉村 洋文

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅
民活プロジェクト

実施方針

令和5年2月21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 | 7 |
| 1 民間事業者の募集及び選定方法..... | 7 |
| 2 入札参加者の備えるべき参加資格要件..... | 7 |
| 3 審査及び選定に関する事項..... | 14 |
| 4 提出書類の取り扱い..... | 15 |
| 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 ... | 16 |
| 1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担..... | 16 |
| 2 提供されるサービス水準..... | 16 |
| 3 民活事業者の責任の履行に関する事項..... | 16 |
| 4 府による事業の実施状況のモニタリング..... | 16 |
| 第 4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 | 18 |
| 1 立地に関する事項..... | 18 |
| 2 土地に関する事項..... | 18 |
| 3 全体に関する事項..... | 18 |
| 4 府営住宅整備に関する事項..... | 21 |
| 5 活用地に関する事項..... | 24 |
| 第 5 事業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 | 26 |
| 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 | 27 |
| 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..... | 27 |
| 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..... | 27 |
| 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..... | 27 |
| 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 | 28 |
| 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..... | 28 |
| 2 その他の支援に関する事項..... | 28 |
| 第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 29 |
| 1 情報公開及び情報提供..... | 29 |
| 2 入札に伴う費用分担..... | 29 |
| 3 本事業に関する府の担当部署..... | 29 |
| 4 本事業に関するアドバイザー..... | 29 |

様式－1 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 事業区域図・移転計画図

別紙－4 土地利用計画図（事業区域）

別紙－5 開発区域図

別紙－6 一団地認定区域図

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

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト（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 吉村 洋文

(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宮山台第4住宅（1～5号棟、7～9号棟、12～14号棟、集会所（以下「宮山台第4住宅」という））及び大阪府営宮山台第2住宅（1～5号棟、7、8号棟、集会所（以下「宮山台第2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、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、活用地（宮山台第2住宅敷地全体）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（事業区域）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。

② 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する宮山台第4住宅のうち、1～9号棟の入居者の府営第2期住宅への移転（令和5年5月を予定、同移転に関する入居者移転支援等は本事業の対象外）が完了した後、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）に現存する1～9号棟の解体撤去を行い、新たに大阪府営堺宮

山台4丁第3期住宅及び集会所を整備（調査・設計・建設）し（以下「府営第3期住宅」という。）、府に引き渡す。次いで、府営住宅整備用地（外構整備区域）に現存する12～14号棟、集会所の解体撤去及び外構整備を行い、府に引渡すものとし、以下の業務を行う。

（府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）及び府営住宅整備用地（外構整備区域）については、別紙－4 土地利用計画図（事業区域）参照）

- 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、土壌汚染状況調査等）
- 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、屋外工作物その他外構を含む）
- 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 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス 確定地形測量
- セ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- ソ 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
- タ 会計実地検査の支援業務
- チ 家賃算定資料の作成
- ツ 公有財産台帳登録資料の作成
- テ 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、宮山台第4住宅及び宮山台第2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、宮山台第4住宅及び宮山台第2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。

- (ア) 入居申込書受付及び建替住宅の説明業務
- (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、宮山台第4住宅及び宮山台第2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、令和6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、令和6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地の取得費用を活用地の取得時に府へ支払う。
- エ 民活事業者は、活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 |
|--------|--------------------|
| 令和6年3月 | 特定事業契約の締結（2月議会で承認） |
| 令和8年度 | 本移転・府営住宅の供用開始 |
| 令和9年度 | 民活事業者への活用地の譲渡 |
| 令和10年度 | 府営住宅整備用地内すべての引き渡し |

- ※ 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)

- ヨ 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）
- ラ 改定 既存建築物の吹付けアスベスト粉塵飛散防止処理技術指針・同解説（平成 18 年 9 月）

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 堺市の条例等

- ア 堺市開発行為等の手続に関する条例（平成 15 年条例 22 号）
- イ 堺市開発行為等の手続に関する条例施行規則（平成 15 年規則 82 号）
- ウ 堺市建築基準法施行条例（平成 12 年条例 33 号）
- エ 堺市建築基準法施行細則（昭和 44 年規則 15 号）
- オ 堺市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則 20 号）
- カ 堺市都市計画法施行細則（昭和 46 年規則 23 号）
- キ 堺市景観条例（平成 23 年条例 15 号）
- ク 堺市景観条例施行規則（平成 23 年規則 103 号）
- ケ 堺市屋外広告物条例（平成 7 年条例 38 号）
- コ 堺市屋外広告物条例施行規則（平成 8 年規則 14 号）
- サ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成 5 年条例 6 号）
- シ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（平成 5 年規則 64 号）
- ス 堺市宅地造成等規制法施行細則（昭和 46 年規則 24 号）
- セ 堺市緑の保全と創出に関する条例（平成 22 年条例 27 号）
- ソ 堺市緑の保全と創出に関する規則（平成 22 年規則 102 号）
- タ 堺市公園条例（昭和 35 年条例 18 号）
- チ 堺市公園条例施行規則（平成元年規則 38 号）
- ツ 堺市水道事業給水条例（昭和 33 年条例 13 号）
- テ 堺市水道事業給水条例施行規程（昭和 42 年水道事業所管理規程 6 号）
- ト 堺市下水道条例（昭和 37 年条例 6 号）
- ナ 堺市下水道条例施行規程（平成 16 年上下水道局管理規程 9 号）

- ニ 堺市環境基本条例（平成 9 年条例 13 号）
- ヌ 堺市環境影響評価条例（平成 18 年条例 78 号）
- ネ 堺市環境影響評価条例施行規則（平成 20 年規則 6 号）
- ノ 堺市循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例 32 号）
- ハ 堺市循環型社会形成推進条例施行規則（平成 16 年規則 39 号）
- ヒ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例（令和 2 年条例 48 号）
- フ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例施行規則（令和 3 年規則 54 号）

2 実施方針に関する事項

(1) 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

令和 5 年 2 月 22 日（水）～ 3 月 6 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－1）」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 | 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課 |
| 申込先メールアドレス | jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp |

《ファクシミリの場合》

| | |
|-------------|-------------------------|
| 申込先 | 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課 |
| 申込先ファクシミリ番号 | 06-6210-9750 |

(2) 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）

令和 5 年 3 月 17 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、大阪府都市整備部住宅建築局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.lg.jp/jutaku/minkatu/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。

(3) 実施方針の説明会

本事業においては、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めるため、実施方針の説明会は実施しない。

(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、大阪府都市整備部住宅建築局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。）
 - (ウ) 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。）
 - (エ) 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。）
 - (オ) 活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)～(オ)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。
 - (ウ) 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。
 - (エ) 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。
 - (オ) 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)～(ウ)の要件も満たすものとする。
 - (ア) 落札者となった参加グループの構成員のうち、代表企業及び建設企業は、必ずSPCに出資するものとする。
 - (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
 - (ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、府の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。
- オ 入札書類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)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。
 - (ア) 他構成員の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
 - (イ) 他構成員の資本総額の50%を超える出資をしていること。
 - (ウ) 他構成員が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
 - (エ) 他構成員が、資本総額の50%を超える出資をしていること。
 - (オ) 代表権を有する役員が、他構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。

(2) 入札参加者の資格要件

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、入札書類の受付日において、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 SRC 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 4,980 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 15 年間に新築又は改築（※1）が完成し、引渡し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、引き続くこれと用途、規模及び構造の著しく異ならない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 1 ha 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 15 年間に竣工したのものに限る。

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舎を除く。以下、エ及びオにおいて同じ。）で、戸数 84 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、寄宿舎、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 4,980 m²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 15 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 84 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 4,980 m²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 15 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。
- (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 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 4,980 m²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、その取消しの日から起算して 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、その取消し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、その取消しの日から 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
 - (ア) 成年被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
 - (ウ) 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
 - (エ) 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
 - (オ) 公共施設等運営権者が PFI 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
 - (カ) 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、活用地における地域貢献及び環境への配慮、府営住宅の維持管理に関する提案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、活用地における地域貢献、環境への配慮、府営住宅の維持管理に関する提案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 |
|----------|---|
| 令和5年6月上旬 | 要求水準書（案）、落札者決定基準（案）の公表 |
| 8月中旬 | 特定事業の選定・公表 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月上旬 | 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月中旬 | 落札者の決定及び公表 |
| 令和6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、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 | 府営住宅整備用地：堺市南区宮山台4丁 活用地：堺市南区宮山台2丁 (別紙-2 事業区域付近見取図参照) |
| 敷地面積 | 事業区域面積：約3.97ha (府営住宅整備用地：約2.31ha、活用地：約1.66ha) |
| 用途地域 | 第1種中高層住居専用地域 |
| 容積/建ぺい率 | 容積率200%、建ぺい率60% |
| 地域・地区 | 準防火地域、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域 |
| 日影規制 | 高さが10mを超える建築物、 8時～16時、測定面4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間未満 |
| その他 | ○府営住宅整備用地の建築物の最高高さは6階とする。 ○堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の概要 戸数：139戸(第1期)、107戸(第2期) 駐車場：77台(第1期)、40台(第2期) 緑化面積：約1,010㎡(第1期)、約2,160㎡(第2期) |

施設計画の基本的な考え方(建替住宅・活用地共通)

堺市は2021年5月に、次の10年の取組の方向性や将来像を示した新たな指針「SENBOKU New Design」(2021年5月)を策定し、泉北ニュータウン地域において、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」をめざしている。また、この「SENBOKU New Design」の考え方を踏まえて、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」(令和4年4月改定)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」(令和4年1月)を策定している。

建替住宅及び活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。

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、活用地は、工事着工の日から活用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、民活事業者は無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

(1) 事業区域

① 工区の設定

府営住宅の整備に続き、活用地で民間施設等の整備を行うこと。

② 建替え手順

本事業での建替えの工程計画は民活事業者の提案とするが、以下に基本的な内容とその手順を示す。

- ア 府営住宅整備用地における既存住宅（1～5、7～9号棟）の解体、撤去
- イ 府営住宅整備用地における開発行為に関する工事
- ウ 府営住宅整備用地における建替住宅の整備
- エ 府営住宅整備用地における建替住宅への本移転
- オ 府営住宅整備用地における既存住宅（12～14号棟、集会所）の解体、撤去
- カ 府営住宅整備用地における開発行為に関する工事
- キ 活用地の所有権移転
- ク 活用地における既存住宅の解体、撤去

③ 開発行為における基本的考え方

府営住宅整備用地は、別紙－4 土地利用計画図（事業区域）の通りとする。

本事業では、府営住宅整備用地を含む堺宮山台4丁住宅第1～3期を合わせた区域と活用地について、それぞれの区域で許認可申請を行うこと。

なお、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等については、活用地の区域で基準を満たすように計画すること。

また、開発区域内において、既存擁壁の活用は行わないこと。必要な場合は新たに擁壁を設置すること。

④ 建築基準法第86条に基づく認定における基本的考え方

堺宮山台4丁住宅は第1～3期を合わせた区域が、建築基準法第86条に基づく認定（以下「一団地認定」とする。）となっており、これを踏襲すること。（別紙－6 一団地認定区域図 参照）

⑤ 上水道

上水施設については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」、「堺市下水道条例」等に基づき適切に検討し、堺市上下水道局と協議の上必要な手続きを実施すること。

⑥ 公共下水道

下水道施設については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」、「堺市下水道条例」等に基づき適切に検討し、堺市上下水道局と協議の上必要な手続きを実施すること。

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、隣接する府営住宅や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。

省エネルギーや再生可能エネルギーの活用など地球温暖化対策と、屋上・壁面緑化、高反射率塗料の採用などのヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とまらない範囲で積極的に行うこと。

資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用すること。

⑧ 緑化等

府営住宅整備用地及び活用地の双方について、隣接地との緩衝空間の確保、緑地空間の確保の観点から、既存の緑地帯は可能な限り保存し、必要に応じて高木等の伐採や補植を行うこと。

⑨ 周辺道路等

府営住宅整備用地では、新たに道路からの出入口を設ける場合は、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等に基づき、幅員を6.0mとし、U字側溝、グレーチング蓋、歩道ラップ口の配置、交差点マークの表示等を行うこと。既存の出入口を拡幅する場合は、歩道ラップ口の改築、既設交差

点マークの表示替え等を行うこと。既存の出入口を閉鎖する場合は、歩道部分の植栽帯の復元（マウンドアップ形式）、交差点マークの消去、バリカーの撤去等を行うこと。道路復旧の際の仕様については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等に従うこと。

活用地では、南東端部で隣接する泉ヶ丘緑道からアクセス可能な歩行者動線を確保すること。

上記の歩行者動線は、バリアフリーに配慮したものとすること。

(2) 施設計画

① 良好なコミュニティ

府営住宅整備用地と活用地のそれぞれについて、良好なコミュニティの形成がなされるよう留意すること。特に、歩行者動線計画や建物及び屋外計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれた計画とすること。また、集会所や広場などを有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチなど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など、周辺住民も含めた広い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多様なネットワークの形成に努めること。

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、可能な限り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など、周辺環境に十分配慮すること。

③ 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。

④ 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、附属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など、デザインの調和を図ること。特に、府営住宅の色調については、隣接する既存の府営住宅を踏襲しつつ周辺環境と調和したものとし、府の承認を得ること。

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。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室について道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、周辺環境と調和のとれた外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、印象を和らげる対策を講じること。

全体として「堺市景観計画」に則ったものとすること。

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。

特に工事車両通路については、市道宮山台13号線からのみ進入・退出すること。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。また、建設発生土及び建設廃棄物、アスファルト合材及び砕石等の搬出入ルートを選定においては、塚かつらぎ線（別所地域）を通行しないこと。

仮設駐車場や仮設駐輪場等が必要となる場合には、仮設駐車場・駐輪場と各々に至る仮設通路の整備及び利用者の安全確保のために必要な仮囲いの設置等を行うこと。なお、仮設駐車場の移転先駐車区画や仮設駐輪場の整備場所などの設定については、民活事業者が関係自治会及び既存住宅の入居者と調整を行った上で移転を行うこと。

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 土地利用計画図（事業区域）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、140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 | 住戸数 |
|-------------|---------------------|-------|
| 2DK | 約 50 m ² | 55 戸 |
| 3DK | 約 60 m ² | 74 戸 |
| 4DK | 約 72 m ² | 6 戸 |
| MAI ハウス 1DK | 約 50 m ² | 1 戸 |
| MAI ハウス 2DK | 約 60 m ² | 4 戸 |
| 合計 | | 140 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。

② 規模・配置計画等

建替住宅の規模は、建物高さが地上6階建て以下とすること。

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。

④ 仕様

府営住宅の仕様は、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。

(2) 付帯施設等

① 集会所

面積 175 m²程度、大阪府公共建築設計コンクールの対象案件となっており、既に選定されているグランプリ作品を基に設計を行うこと。

- ・第 26 回 大阪府公共建築設計コンクール

https://www.pref.osaka.lg.jp/koken_keikaku/asunaro/asunaro26.html

- ・グランプリ作品

https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/3169/00239376/01_1-123.jpg

② 駐車場

駐車場は、別紙ー 6 一団地認定区域内の府営住宅総戸数の 60%以上の台数を一団地区域内に平面駐車場として整備すること。

整備にあたっては、堺宮山台 4 丁住宅第 1 期、第 2 期での既存駐車場の台数を含めるとともに、総戸数の 80%と、上記で整備する平面駐車場台数との差の台数分は、将来駐車場用地として確保すること。ただし、将来駐車場用地には、堺宮山台 4 丁住宅第 1 期、第 2 期での既存の将来駐車場用地を含めること。また、将来の駐車場用地は緑地とは別に確保すること。

また、MAI ハウス専用駐車場については、上記台数の内数として 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%以上の台数を整備し、屋根及び木材を使用した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。府で定める一台あたりの区画寸法は 450×1,900mm以上とする。なお、建替住宅の 1 階部分に整備する計画としてもよい。

自転車置き場等の設置基準については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」でも定められており、それについても遵守すること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。

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、「堺市開発行為等の手続に関する条例」によること。

⑤ 広場

堺宮山台 4 丁住宅内に第 1～3 期の全体面積（約 3.65ha）の 10%以上を、遊具のある広場として確保すること。位置は、入居者だけでなく周辺地域の住民の利用も想定されることから、各住棟からのアクセスや周辺施設の状況等を考慮し、良好なコミュニティ形成の一助となるよう、府営住宅整備用地の東側の戸建住宅地沿いに、戸建住宅地との緩衝空間として貢献するように分散して配置すること。広場の箇所数及び個々の広場の面積、特徴づけ等は民活事業者の提案によるものとする。遊具については、管理しやすい遊具を府と協議の上選定し設置すること。

これらのうち 1 箇所については、新しい集会所と隣接して配置し、一体的に活用できるようにすること。

⑥ 緑地

緑地については原則として入居者により手入れすることとなるため、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮し、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上（大阪府自然環境保全条例施行規則の別表第 1 による）：敷地面積の 20% 以上」を、堺宮山台 4 丁住宅第 1～3 期の全体面積（約 3.65ha）で確保すること。

また、既存樹木の保全に可能な限り留意し、やむを得ず伐採する場合は同種の樹木を計画する等、現在の緑地を保全・継承した計画とすること。なお、緑化については、維持・管理費が過大とならない範囲での提案とすることとし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。

建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、プライバシー等が確保できる効果的な植栽の配置に努めること。

なお、緑地は将来の駐車場用地とは別に確保すること。

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。

保守点検のため、屋根へ安全に上られる経路を設けること。

⑧ MAI ハウスから集会所への通路

MAI ハウス入居者が既存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。

⑨ 雨水流出抑制施設の配置

府営住宅整備用地内の流末部分に、容量 873 m³以上の雨水貯留施設を配置すること。また、本貯留施設には第 1 期整備区域からの流入も含まれるため適切な排水設備計画を行うこと。

5 活用地に関する事項

活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) 活用地の土地利用に関する事項

「SENBOKU New Design」(2021年5月)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」(令和4年4月改定)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」(令和4年1月)の内容に合致する土地利用を採用し、民間施設等を整備すること。なお、当該活用地は「堺エネルギー地産地消プロジェクト」として、令和5～10年度を事業期間とする「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」の対象となる、脱炭素先行地域に指定されています。

住宅を計画する場合は、以下の指針を遵守すること。

- ・「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)
- ・大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(平成14年告示第1568号)

さらに、住宅を計画する場合は、品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

活用地に整備する施設の用途が一戸建て住宅、その他の施設等の場合は、下記の条件を満たすこと。

< 一戸建て住宅の条件 >

① 計画の制限

- ・建築物の敷地面積は、1区画あたり120㎡以上とすること。
- ・戸建住宅区域内は、道路幅員等も含め全体としてゆとりのあるまちづくり計画とすること。
- ・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるような計画とし、多様なネットワークの形成に努めること。
- ・活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置すること。

② 建築物の制限

- ・ZEHロードマップにおける「ZEH」の定義を満たしていること。
- ・付属建築物は主屋(住宅)と調和のとれた意匠や形を選ぶとともに、門・塀の形や意匠は周囲の環境に調和のとれたものを用いること。
- ・敷地内には日照の障害や悪臭を放つなど、周囲に影響を及ぼす施設を設けないこと。
- ・塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下とし、植栽、生垣、芝張り等の緑化に努めること。
- ・自己の所有する自動車等は自己の敷地内に駐車場等を設けること。
- ・敷地内には、非自家用広告物は設けないこと。

③ 景観の制限

(ア) 敷地

- ・フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるよう色彩等に配慮すること。
- ・建築物だけでなく、外構計画についても周辺との調和が図れるよう配慮すること。
- ・防犯に貢献するような外構デザイン等を採用すること。

(イ) 駐車場・駐輪場

- ・建築物との一体化やデザインの調和を図ること。
- ・道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をすること。

(ウ) 付帯施設等

- ・建築物との一体化やデザインの調和をはかること。
- ・設備機器等の付帯施設は、植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮すること。
- ・照明類は見えにくい位置に配置するなどの考慮をすること。

(エ) 擁壁

- ・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等、見え方について工夫すること。

(オ) 屋外広告物

- ・基本的には建物との一体化を図り、建物の外壁と調和する地色にする等、建物や周辺に配慮すること。

<その他の条件>

- ・必要に応じて、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」を確保すること。
- ・隣接する堺市の公園・緑道と連携するなど、周囲との関係性を意識した計画とすること。

(2) その他

活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、府は活用地を売却しない。

第5 事業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、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

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、大阪府都市整備部住宅建築局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

大阪府都市整備部住宅建築局 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 4342 FAX 06-6210-9750

直通 06-6210-9763

電子メールアドレス：jutakuseibi-g02@gbox.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)

令和5年2月 日

実施方針に関する質問・意見書

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅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 | |
| 共通 | 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 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 | | ○ |
| | 債務不履行 リスク | 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 | | ○ |
| | | | 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 (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等に生じた損傷 | | ○ |
| | 契約不適合リスク | 期間内に請求された種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの | | ○ |
| | 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 | ○ | |
| | 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 | 活用地の価格変動に関するもの | | ○ |
| | 支払遅延・不能リスク | 活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。