「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 1 項の規定により、寝屋川市営住宅再編整備 第 1 期建替事業 実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定により公表する。

平成 26 年 7 月 30 日

寝屋川市長　馬場　好弘

寝屋川市営住宅再編整備
第１期建替事業

実施方針

平成 26 年 7 月 30 日

寝 屋 川 市

― 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 8
3 特定事業の選定方法等に関する事項 9

第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 10
1 民間事業者の募集及び選定方法 10
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件 10
3 審査及び選定に関する事項 15
4 提出書類の取り扱い 16

第 3 PFI 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 17
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 17
2 提供されるサービス水準 17
3 PFI 事業者の責任の履行に関する事項 17
4 市による事業の実施状況のモニタリング 17

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 19
1 立地に関する事項 19
2 土地に関する事項 19
3 全体に関する事項 19
4 市営住宅整備に関する事項 22
5 活用用地に関する事項 24
6 教育センター廃止後の跡地に関する事項 24
7 いきいき文化センター旧館の除却に関する事項 25
8 明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁工事に関する事項 25

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 .. 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 PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 27
2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 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となった場合 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 特定事業契約の締結 29
2 債務負担行為の設定 29

３ 情報公開及び情報提供 29
４ 市からの提示資料の取り扱い 29
５ 入札に伴う費用分担 29
６ 本事業に関する市の担当部署 29
７ 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社 29

様式－1　個別現地説明申込書 30
様式－2　実施方針に関する質問・意見書 31

別紙－1　リスク分担表 32
別紙－2　事業用地付近見取図 36
別紙－3　市営明和住宅：事業用地現況図 37
別紙－4　市営明和住宅：土地利用計画図 38
別紙－5　市営高柳住宅：事業用地現況図 39
別紙－6　市営高柳住宅：土地利用計画図 40
別紙－7　教育センター廃止後の跡地：事業用地現況図 41
別紙－8　教育センター廃止後の跡地：土地利用計画図 42
別紙－9　いきいき文化センター旧館：事業用地現況図 43
別紙－10 いきいき文化センター旧館：土地利用計画図 44

附属資料－1　ふるさとリーサム地区まちづくり整備計画（案）概要版

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

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

寝屋川市長　馬場　好弘

(4) 事業の目的

寝屋川市（以下「市」という。）では、昭和30年代から40年代に建設され、老朽化が進む市営明和住宅及び高柳住宅の建替え等を進めている。

また、第二京阪道路の開通を機に、明和・打上新町・小路北町第2の3つの自治会では、地元住民や関係者が主体となって集まり勉強会を実施するなど、地元主体のまちづくりに向けた取組みが積極的に行われている。

市は平成25年3月に、明和住宅を含む周辺エリアを「ふるさとリーサム地区」と総称し、「ふるさとリーサム地区　まちづくり整備計画（案）」を公表した（附属資料－1参照）。

当該整備計画（案）において、明和住宅を中心とする「団地再生エリア」は、優先的にまちづくりを推進するエリアと位置付けている。

明和住宅等の建替えを主とする本事業は、「ふるさとリーサム地区」のまちづくりを推進するための第1期事業であり、第2期事業以降の当地区のまちづくりにとって極めて重要な事業となるものである。

本事業の実施にあたっては、以上のとおり地域のまちづくりとの連携をはじめ、総合的なまちづくりを推進するとともに、民間活力の活用による再編整備を目指している。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、市が所有する市営住宅地等において、市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、市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、現在の明和住宅（北）（7棟）、明和住宅（南）（10棟）、高柳住宅（5棟）の市営住宅地内において、新たな市営住宅等（以下「建替住宅」という。）の整備を行うと共に、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、教育センター廃止後の跡地における高齢者向け住宅等の整備、明和住宅（南）に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の除却、明和住宅 11 号棟西側の擁壁工事等を、一体的に行うものである。

本事業で選定された民間事業者（以下「PFI 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

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、建替住宅、高齢者向け住宅等、防災機能を有する公園、いきいき文化センター旧館の除却、擁壁設置、活用用地における民間施設等に関する事業計画を策定する。

② 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、現存する明和住宅（北）及び（南）（17 棟）と高柳住宅（5 棟）の市営住宅（以下「既存住宅」という。）の解体除却を行い、新たに 143 戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）するとともに、明和住宅（南）に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の除却、明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を一体的に行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア　事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
イ　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　解体除却工事（既存住宅（付帯施設等を含む）、教育センター本館及び体育館、いきいき文化センター旧館）
オ　宮池の整備工事
カ　建設工事（建替住宅、付帯施設、屋外工作物、防災機能を有する公園その他外構工事を含む）
キ　市有地の造成工事（擁壁設置工事等を含む）
ク　工事監理
ケ　設計住宅性能評価の取得
コ　建設住宅性能評価の取得
サ　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
シ　化学物質の室内濃度測定
ス　事後調査（周辺家屋調査等）
セ　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
ソ　事業用地の分筆（一部活用用地と民有地との分筆等）
タ　確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
チ　建替住宅、防災機能を有する公園の引渡し及び所有権の移転
ツ　地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
テ　補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
ト　会計実地検査の支援業務
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

PFI 事業者は、明和住宅及び高柳住宅の現入居者が建替住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

ア　仮移転支援業務

PFI 事業者は、高柳住宅の 4 戸についてのみ、入居者が民間借家等に仮移転するに際し、以下の業務を行う。

(a)　仮移転説明の実施業務

(b) 仮移転に関する希望確認業務
(c) 仮住居確保等の状況把握業務
(d) 民間借家等を希望する仮移転者に対する仮住居確保等に対する支援業務
(e) 仮移転料の支払い業務等
(f) 仮移転日調整等業務

イ　賃貸借契約等に関する業務
(a) 賃貸借契約等の締結業務
(b) 仮移転者名簿の作成業務
(c) 民間借家等の保証金又は敷金等支払い業務
(d) 仮移転期間中の業務（家主への家賃支払い、家賃滞納者等の状況確認等）
(e) 仮移転期間終了時の業務（賃貸借契約の解除とそれに伴う保証金返還金等の受領）

ウ　本移転支援業務

PFI 事業者は、本事業エリアの対象入居者が、建替住宅及び高齢者向け住宅等に本移転するに際し、以下の業務を行う。
(a) 入居申込書受付業務
(b) 住戸割り当て及び入居者決定の支援業務
(c) 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

エ　市が国へ申請する補助金・交付金関係書類の作成支援業務

オ　会計実地検査の支援業務

カ　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１）

PFI 事業者は、市から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等（主として戸建住宅開発を想定）の整備を行う。

⑤ 教育センター廃止後の跡地活用業務（付帯事業２）

PFI 事業者は、教育センター廃止後の跡地活用として、現存する教育センター本館及び体育館の解体除却を行い、本館跡地において自らの事業として新たに 57 戸以上の高齢者向け住宅等の整備を行い、老人デイサービス施設等の老人福祉施設を併設するものとする。整備した高齢者向け住宅等の 57 戸分については、市が原則 20 年間の一括借上げを行うものとする。（57 戸を超える戸数を整備した場合については、超過部分の借上げについて、別途協議を行うものとする。）教育センター本館及び体育館の解体除却は平成 28 年 5 月頃からを予定している。

PFI 事業者は、提案内容に応じて本館跡地を市から取得、若しくは賃借（定期借地権 50 年）することにより、自らの責任において独立採算により「付帯事業２」を実施するものとする。

なお、市から取得する場合、又は定期借地権の設定に係る本館跡地の貸付料の額は、市の公有財産規則による。

（6）事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅を解体除却し、新たに建替住宅を整備した後、市に所有権を移転するいわゆる BT（Build Transfer）方式とする。

（7）PFI 事業者の収入及び負担

PFI 事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、3,940,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）の債務負担行為の設定を行っている。

① PFI 事業者の収入

ア　市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、平成 27 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じた額（想定出来高の 10 分の 9 以内の額で、市と PFI 事業者が定めた額）を支払う。

イ　市は、入居者移転支援業務に要する費用として、平成 27 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。

ウ　市は、教育センター廃止後の跡地活用業務に際し、現存する教育センターの解体除却に要する費用として、平成 28 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じた額（想定出来高の 10 分の 9 以内の額で、市と PFI 事業者が定めた額）を支払う（付帯事業２）。

エ　市は、教育センター廃止後の跡地活用業務に際し、PFI 事業者が自らの事業として整備する高齢者向け住宅について一括借上げを行い、供用開始から 20 年間、毎月末 1 回、その賃料を支払う（付帯事業２）。

② PFI 事業者の負担

ア　PFI 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、①アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ　PFI 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ　PFI 事業者は、教育センターの解体除却に要する費用を、①ウの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

エ　PFI 事業者は、自らが提案した活用用地の取得費用を活用用地の取得時に市へ支払う。【付帯事業１】

オ　PFI 事業者は、活用用地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。【付帯事業１】

カ　PFI 事業者は、自らの提案内容に基づき、教育センター廃止後の跡地の「提案金額」（取得費用）又は「市公有財産規則に基づく貸付料の額」（借地費用）を市へ支払う。なお、「提案金額」は取得時に、「市公有財産規則に基づく貸付料の額」は市と締結する定期借地契約に基づき、毎年 1 回支払うものとする。【付帯事業２】

キ　PFI 事業者は、教育センター廃止後の跡地における高齢者向け住宅等の整備を自らの事業として行う。【付帯事業２】

（8）事業期間

市営住宅等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を整備し、既存住宅を除却するまでの間とする。（概ね 4 年間）

用地活用業務については、活用用地の引渡し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 27 年 3 月	特定事業契約の締結（3 月議会に上程）
平成 27 年度～平成 29 年度	市営住宅等整備
平成 29 年度～平成 30 年度	市営住宅の供用開始、既存住宅入居者の本移転
平成 30 年度	PFI 事業者への活用用地の譲渡

（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　地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
イ　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）
ウ　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
エ　住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
オ　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
カ　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
キ　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
ク　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
ケ　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）
コ　消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
サ　道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
シ　水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
ス　下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
セ　ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
ソ　電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
タ　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）
チ　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）
ツ　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）
テ　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）
ト　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）
ナ　振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
ニ　水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
ヌ　騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
ネ　大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
ノ　電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
ハ　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）
ヒ　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
フ　環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
ヘ　文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

ホ　労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
マ　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）
ミ　個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
ム　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）
メ　屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
モ　土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
ヤ　景観法（平成 16 年法律第 110 号）
ユ　特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
ヨ　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）
ラ　老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
リ　介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
ル　借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）

② 大阪府の条例等

ア　大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
イ　大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
ウ　大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
エ　大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
オ　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）
カ　大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
キ　大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
ク　大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
ケ　大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
コ　大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
サ　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）
シ　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）
ス　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）
セ　府有建築物の整備における環境配慮指針（平成 18 年 4 月 1 日施行）
（大阪府の重点評価を実施する。また、「CASBEE-HI」による評価は実施しない。）
ソ　大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
タ　大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
チ　大阪府指定居宅サービス事業者の指定並びに指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 115 号）
ツ　大阪府指定介護予防サービス事業者の指定並びに指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 116 号）

③ 寝屋川市の条例等

ア　寝屋川市開発事業に関する指導要綱
イ　寝屋川市営住宅条例（平成 9 年条例第 18 号）
ウ　寝屋川市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 54 号）
エ　寝屋川市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 39 号）
オ　寝屋川市建築基準法施行細則（昭和 49 年規則第 10 号）

カ　寝屋川市都市計画法施行条例（平成 15 年条例第 10 号）
キ　寝屋川市都市計画法施行細則（昭和 62 年規則第 6 号）
ク　寝屋川市公有財産規則（昭和 59 年規則第 14 号）
ケ　寝屋川市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 37 号）
コ　寝屋川市道路構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年条例第 36 号）
サ　寝屋川市道路構造の技術的基準を定める条例施行規則（平成 25 年規則第 4 号）
シ　寝屋川市下水道条例（昭和 47 年条例第 1 号）
ス　寝屋川市下水道条例施行規程（平成 25 年規程第 17 号）
セ　下水道施設計画・設計指針と解説
ソ　寝屋川市水道事業給水条例（昭和 52 年条例第 52 号）
タ　寝屋川市水道事業給水条例施行規程（平成 25 年規程第 14 号）
チ　水道施設設計指針及び水道維持管理指針
ツ　寝屋川市水道局給水装置工事施工基準
テ　枚方寝屋川消防組合火災予防条例（昭和 37 年条例第 44 号）
ト　枚方寝屋川消防組合火災予防規則（平成 24 年規則第 9 号）
ナ　枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定（平成 19 年訓令第 12 号）
ニ　寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成 18 年条例第 6 号）
ヌ　寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
ネ　寝屋川市建築物の解体工事における事前周知等に関する指導要綱
ノ　寝屋川市景観条例（平成 22 年条例第 7 号）
ハ　寝屋川市景観条例施行規則（平成 22 年規則第 29 号）
ヒ　寝屋川市景観計画
フ　（仮称）寝屋川市屋外広告物条例
ヘ　寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
ホ　寝屋川市個人情報保護条例（平成 9 年条例第 10 号）
マ　寝屋川市個人情報保護条例施行規則（平成 9 年規則第 45 号）
ミ　寝屋川市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 20 号）
ム　寝屋川市暴力団排除条例施行規則（平成 25 年規則第 46 号）
メ　寝屋川市暴力団排除措置要綱
モ　寝屋川市暴力団排除条例に基づく「誓約書」の提出の徹底について

２　実施方針に関する事項

（1）個別現地説明

希望者に対し、個別現地説明を、次の要領で行う。

① 実施日時

期間：平成 26 年 8 月 18 日（月）～8 月 20 日（水）
時間：各日午前 10 時、午後 1 時、午後 3 時よりそれぞれ 2 時間程度を予定

② 実施場所

寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室分室
寝屋川市打上南町 1 番 21 号

③ 個別現地説明の実施申込方法

個別現地説明を希望する企業は、申込期間内に「個別現地説明申込書（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。

市より説明当日の詳細を折り返し通知するため、申込みメールには、担当者名等を明記しておくこと。市からの実施時間通知メールは、同年 8 月 11 日（月）中に配信する。なお、希望者多数の場合、別の日を定める場合がある。

申込期間	平成 26 年 8 月 1 日（金）～8 月 8 日（金）午後 5 時まで
申込書のファイル形式	Microsoft Word
申込先	寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室
申込先メールアドレス	machi-sui@city.neyagawa.osaka.jp

④ 留意事項

※現地説明については、１社につき最大３名までとする。
※現地へは公共交通機関を利用すること（最寄駅：JR 片町線「東寝屋川駅」より徒歩約 15 分）
※住民に迷惑のかかる行為は慎むこと。
※説明会に係る資料については、市のホームページからダウンロードし、持参すること。
【ホームページアドレス】
http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/index.html

（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 26 年 8 月 8 日（金）～8 月 22 日（金）午後 5 時まで

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	寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室
提出先メールアドレス	machi-sui@city.neyagawa.osaka.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 26 年 8 月 27 日（水）

② 公表方法

質問及び意見者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問及び意見者の権利、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、寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室のホームページへの掲載によって行う。なお、質問及び意見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.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/index.html

また、市は、質問・意見に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問・意見に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

（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

市は、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 PFI 事業として実施することにより、市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寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室のホームページへの掲載により、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

市は、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。

PFI 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制限付一般競争入札（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、その旨を本庁舎掲示場に公示する。

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「応募グループ」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(b)で定める建設企業に限るものとする。

イ　入札参加者は、次に掲げる企業で構成するものとし、入札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。

(a)　建替住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(b)　建替住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）

(c)　建替住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

(d)　入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）

(e)　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。）

(f)　教育センター廃止後の跡地を取得又は賃借して跡地活用を行う企業（以下「跡地活用企業」という。）

ウ　応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2)①～⑥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(a)～(e)のいずれかに該当する者でないこととする。

(a)　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。

(b)　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。

(c)　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。

(d)　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。

(e)　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(a)～(c)の要件も満たすものとする。

(a)　落札者となった応募グループの構成員のうち、代表企業は、必ず SPC に出資するものとする。

(b)　代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

(c)　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、市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　入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書（以下「資格審査書類」という。）の受付日後においては、原則として応募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、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（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　応募グループの構成員は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできないものとする。（入札参加者は、一つの提案しか行うことができない。）

(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、資格審査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、PFI 事業者が SPC を設立する場合にあっては、SPC から①～⑥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、次のアからウの要件を満たす単一企業とすること。

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　5 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 2,800 ㎡以上又は 50 戸以上のものの設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る（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。

② 建設企業

建設企業は、次のアからオの要件を満たす単一企業とすること。

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　申請日現在に、市の入札参加資格者名簿に登録されている者で、工事の業種「建築一式」を希望していること。

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、寝屋川市内に本社がある業者にあっては 900 点以上、それ以外の者にあっては 1,000 点以上であること。

エ　5 階建て以上の RC 造の共同住宅で、かつ延床面積 2,800 ㎡以上又は 50 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。

(a)　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。

(b) 5 階建て以上の RC 造の共同住宅で、かつ延床面積 2,800 ㎡以上又は 50 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る。

(c) 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、建設企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があること。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次のアからウ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 5 階建て以上の RC 造の共同住宅で、かつ延床面積 2,800 ㎡以上又は 50 戸以上のものの工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る。

ウ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ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 4 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 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、P.2「(5)③入居者移転支援業務」に記載する業務内容についてのノウハウを有していること。複数の入居者移転支援企業で業務を分担する場合、すべての入居者移転支援企業が当該ノウハウを有すること。

⑤ 用地活用企業

用地活用企業は、P.3「(5)④用地活用業務（付帯事業１）」に記載する業務に係る提案内容と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。

⑥ 跡地活用企業

跡地活用企業は、P.3「(5)⑤教育センター廃止後の跡地活用業務（付帯事業２）」に記載する業務に係る提案内容のとおりに実行する資力を有していること。複数の跡地活用企業で業務を分担する場合、すべての跡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、応募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。 ただし、次のアからカについては、⑵⑤用地活用企業及び⑥跡地活用企業に限るものとする。

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 17 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ　営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

カ　破産者で復権を得ない者

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　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

コ　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。

サ　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き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。

シ　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

ス　寝屋川市建設工事等指名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

セ　寝屋川市建設工事等指名停止要綱に掲げる行為（資格審査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

ソ　寝屋川市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

タ　P29.第 8 第 7 項に記載の、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

チ　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(a)～(e)のいずれかに該当する者

(a)　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。

(b)　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。

(c)　アドバイザー企業が、応募グループ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。

(d)　アドバイザー企業が、応募グループ構成員の資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(e)　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。

ツ　P15.第 3 項（1）に記載の PFI 事業者選定委員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(a)～(e)のいずれかに該当する者

(a)　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。

(b) 委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
(c) 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。
(d) 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。
(e) 委員が役員または従業員となっていること。

(4) 資格審査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応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者が、資格審査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 資格審査書類の受付日から落札者決定日までの間に、応募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、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く応募グループの構成員（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)セについては、カッコ内の文言を「資格審査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、応募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、市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、市は一切責を負わない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く応募グループの構成員（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、市は変更後の応募グループと仮契約を締結できるものとする。なお、(3)セについては、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

市は、本事業において総合評価制限付一般競争入札を実施するに際し、中立かつ公正な PFI 事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的として、学識経験者等で構成する PFI 事業者選定委員会を設置している。

市は、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 PFI 事業者選定委員会で審議し、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価格等による「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 PFI 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

PFI 事業者選定委員会においては、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、提案内容（事業実施体制、全体計画、市営住宅整備、地域貢献、環境への配慮等）について総合的に審議を行い、入札価格及び活用用地取得価格等による定量的評価点と提案内容による定性的評価点を加算することで得た数値の最も高い者を落札候補者とする。審査の内容についての詳細は、入札説明書に添付する落札者決定基準による。

（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。

② 基本的事項の確認

要求水準の基本的事項を満たしているかの審査を行う。

③ 提案内容の審査

提案内容に基づく定性的事項の審査を行う。なお、審査にあたっては、提案内容についてヒアリングを求める予定である。

④ 開札及び定量的事項の審査

入札価格（「市営住宅等整備業務及び移転支援業務に要する費用）が予定価格を上回っていないかの確認を行う。また、入札価格及び活用用地取得価格等に基づく定量的事項の審査を行う。

⑤ 総合判断

上記の結果を総合的に判断し、落札候補者を選定する。

⑥ 落札業者の決定

契約事務審査委員会の審議を経て、落札者を決定する。

(4) 選定及び契約の手順並びにスケジュール（予定）

本事業における PFI 事業者の選定及び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 26 年 9 月	特定事業の選定及び公表
9 月	入札公告
10 月	入札説明書等に関する質問受付
10 月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
10 月	資格審査書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書）の受付及び審査
12 月	提案書類（事業提案書等）の受付
平成 27 年 1 月	入札書の開札
1 月	落札者の決定及び公表
2 月	仮契約締結
3 月	本契約締結（3 月市議会に上程）

(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

入札参加者は提出書類として、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、市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市が必要と認める時には、市は提出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出書類については、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。

(3) 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

第3　PFI 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、PFI 事業者が担当する業務については、PFI 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 PFI 事業者が負うものとし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市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

市と PFI 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

PFI 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　PFI 事業者の責任の履行に関する事項

PFI 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あたっては、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　市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

市は、PFI 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、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとする。

① 業務着手時

PFI 事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表及び総合業務計画書等を市に提出し、市は要求した事業スケジュール等に適合しているか否かの確認を行う。

② 事前調査時

市は、事前調査完了時に PFI 事業者から提出された調査結果等について、要求した水準を満たしているか否かの確認を行う。

③ 設計時

市は、基本設計及び実施設計完了時に、PFI 事業者から提出された図書について、特定事業契約書及び要求水準書（以下「特定事業契約書等」という。）に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。

④ 入居者移転時

市は、入居者移転支援業務期間中、PFI 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。

⑤ 解体除却時

市は、PFI 事業者が行う解体除却の状況について、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。

⑥ 工事施工時

市は、PFI 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、PFI 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市に報告する。

⑦ 工事完成・施設引渡し時

市は、完成した施設等が、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、PFI 事業者は、施工記録を用意する。

⑧ 用地活用時

市は、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、PFI 事業者は、市が要請したときは、活用用地の履行状況を市に報告する。

⑨ 教育センター廃止後の跡地活用時

市は、教育センター廃止後の跡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、当該跡地について所有権移転登記をした日若しくは賃貸借を開始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、PFI 事業者は、市が要請したときは、当該跡地の履行状況を市に報告する。

（3）モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングにかかる費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は PFI 事業者の負担とする。

（4）PFI 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、市は PFI 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

【市営明和住宅（南）】

所　在　地	寝屋川市明和二丁目（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷地面積	約 1.18ha
用途地域	第 1 種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

【市営高柳住宅】

所　在　地	寝屋川市高柳二丁目（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷地面積	約 0.22ha
用途地域	第 2 種住居地域（都市計画道路梅ヶ丘黒原線境界から 25m迄） 第 2 種中高層住居専用地域（都市計画道路梅ヶ丘黒原線境界から 25m超）
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	＜第 2 種住居地域＞準防火地域 ＜第 2 種中高層住居専用地域＞第 2 種高度地区・準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間： ＜第 2 種住居地域＞5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間 ＜第 2 種中高層住居専用地域＞5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間

2　土地に関する事項

市は、建替住宅の用地は、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（定期借地権の設定を除く）、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者に無償で貸し付ける。

3　全体に関する事項

事業用地は、別紙－3,5,7,9 の各事業用地現況図に示す区域とする。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

建替住宅の用地と活用用地の工区分けは別紙－4,6,8,10 の各土地利用計画図に示すとおりである。

② 建替え手順

本事業では、建替えの工程計画はPFI事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。

ア　高柳住宅の入居者（4戸）を民間賃貸住宅等へ仮移転させる。

イ　明和住宅（南）（12・13号棟除く）を解体除却し、建替住宅98戸を整備すると共に宮池に防災機能を有する公園を整備する。高柳住宅を解体除却し、建替住宅45戸を整備すると共に防災機能を有する公園を整備する。いきいき文化センター旧館の除却並びに明和住宅 11号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を行う。

ウ　教育センター廃止後、本館及び体育館を解体除却し、本館跡地部分において PFI 事業者自ら高齢者向け住宅（57戸以上）を整備する。

エ　本事業の対象入居者を建替住宅及び高齢者向け住宅に本移転させる。

オ　明和住宅（北）1～5号棟、10・11号棟及び明和住宅（南）12・13号棟を解体除却する。

カ　活用用地をPFI事業者に引渡し、戸建住宅の開発等を実施する。

③ 開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第 86 条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建替住宅の用地」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、PFI事業者の提案による。

(2) 施設計画

① 周辺環境

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。また、周辺住民のプライバシー確保に配慮するとともに、近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感に配慮すること。建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周辺環境に配慮すること。

② 緑化等

緑化等により周辺の環境に配慮すること。

③ 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。

④ 安全・防犯

歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、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、安全に留意した配置とすること。

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、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。

⑤ 良好なコミュニティ

市営住宅入居者間及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティの形成が促されるよう配慮すること。

⑥ ユニバーサルデザイン

高齢者、障害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も、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。また、設備機器は、人為的誤操作や経年劣化による事故被害をなくすよう安全機能にも配慮すること。

⑦ 施工計画

安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもっ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、品質管理及び安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの仕様、建設副産物の発生回避、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

⑧ 建築物総合環境評価システムによる評価ランク

(財)建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築（簡易版)」（以下「CASBEE」という。）による評価ランク B 以上を確保し、さらに建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努めること。

4　市営住宅整備に関する事項

市営住宅整備の概要は、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) 市営住宅

① 住戸数

建替住宅の戸数は143戸とする。PFI事業者による高齢者向け住宅の戸数は57戸以上とする。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び住戸数は以下による。なお、別途要求水準書に定める集会室等を設置すること。

規模 住宅名	住戸数	1DK	2DK	2LDK・3DK
		36 ㎡～38 ㎡	46 ㎡～48 ㎡	55 ㎡～57 ㎡
高柳住宅	45 戸	80%程度	20%程度	－
明和住宅（南）	98 戸	25%程度	55%程度	20%程度
高齢者向け住宅（教育センター廃止後の利用）	57 戸以上	80%程度	20%程度	－
合計	200 戸以上	－		

② 規模等

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。

③ 居住環境

防犯性の向上に努めるとともに、良好な居住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。また、日照の検討にあたり、周辺の既存の民間施設及び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。高断熱化や省エネ配慮設備機器の採用等、環境負荷低減に配慮すること。

(2) 付帯施設等

① 駐車場

駐車場は、建替住宅の完成時に明和住宅（南）は 59 台（98 戸×0.6）以上、高柳住宅は 19 台（36 戸×0.4+9 戸×0.6）以上の台数を整備しておくこと。完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場とすること。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。透水性舗装等、環境負荷低減に配慮すること。

② 自転車置き場等

自転車置き場は、明和住宅（南）は147台（98戸×1.5台）以上、高柳住宅は49台（36戸×1台+9戸×1.5台）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きとし、サイクルラックの使用は不可とする。

バイク置き場及びシニアカー置き場を考慮し、それぞれのスペースを確保する場合は、自転車スペースを控除するものとする。

③ ごみ置き場

住棟と別棟とし、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ものとし、寝屋川市開発に関する指導要綱に基づき整備すること。また、清掃等用に水道排水設備を用意すること。

④ 公園（広場）

公園（広場）等については、「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」等に基づき整備すること。

⑤ 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、「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」及び「大阪府自然環境保全条例」に基づく緑化面積以上を確保すること。

⑥ 消防水利・消防活動空地

「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」及び「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規程」を遵守すること。

⑦ 雨水流出抑制施設

「寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例」に基づき、雨水貯留施設を設置すること。

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、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 集会施設等

明和住宅（南）の集会所は延床面積約 150 ㎡を確保すること。

高柳住宅は集会室を約 50 ㎡を確保するものとし、別途、LSA（ライフ・サポート・アドバイザー）室を設けるものとする。

(3) 防災機能を有する公園

① 防災機能

地震等の発生時の避難場所、避難路、活動拠点として活用する上で必要と考えられる各種施設、設備等を備えた公園を整備すること。

② 緑地

樹種や配置は維持管理の簡便さに配慮するとともに、周辺に対する圧迫感や景観にも配慮すること。

③ 配置等

周辺の広場等との連続性に配慮し、できるだけアクセスの確保が容易な配置を心掛けること。また、死角が生じないように配慮し、児童遊園としての利用も想定すること。

5　活用用地に関する事項

活用用地の面積は全体で約1.4haであり、位置は別紙－４市営明和住宅：土地利用計画図に示すとおりである。

なお、活用用地の土地利用に関しては、土地の有効活用を図り、周辺地域との調和に配慮し、良質な戸建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。事業区域周辺の環境に十分配慮した計画とすること。

その他、配慮すべき事項の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

【活用用地①】

所　　在　　地	寝屋川市打上南町（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷　地　面　積	約 1.09ha
用　途　地　域	第１種中高層住居専用地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地 域 ・ 地 区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日　影　規　制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 4.0 時間、10m ライン 2.5 時間

【活用用地②】

所　　在　　地	寝屋川市明和二丁目（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷　地　面　積	約 0.18ha
用　途　地　域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地 域 ・ 地 区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日　影　規　制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

【活用用地③】

所　　在　　地	寝屋川市明和二丁目（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷　地　面　積	約 0.12ha
用　途　地　域	第１種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地 域 ・ 地 区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日　影　規　制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

6　教育センター廃止後の跡地に関する事項

教育センター廃止後の跡地のうち、PFI事業者が自ら整備する高齢者向け住宅の用地となる本館跡地の活用面積は、PFI事業者の提案による。位置は別紙－8 教育センター廃止後の跡地：土地利用計画図に示すとおりである。

教育センター廃止後の跡地における本館跡地と体育会跡地との境界は、連続した構造物等（フェンスの設置等）により、管理区分を明確にすること。

老人デイサービス等の老人福祉施設を併設するものとする。

その他、配慮すべき事項の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

なお、市営住宅として、借上を予定している住戸は、国土交通省の「高齢者等居宅安定化推進事業」の対象から除外すること。

【教育センター廃止後の跡地】

所　在　地	寝屋川市高倉一丁目（別紙－2　事業用地付近見取図参照）
敷地面積	約 0.30ha（廃止後の跡地のうち本館があった東側部分）
用途地域	第 1 種住居地域
容積／建ぺい率	200％／60％
地域・地区	景観重点地区（生駒やまなみ緑地軸景観重点地区）、準防火地域
日影規制	対象建築物：建築物高さ＞10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

7　いきいき文化センター旧館の除却に関する事項

いきいき文化センター旧館の延床面積は629.68㎡であり、位置は別紙－10 いきいき文化センター旧館：土地利用計画図に示すとおりである。

その他、配慮すべき事項の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

8　明和住宅 11 号棟西側の市有地の造成及び擁壁工事に関する事項

明和住宅11号棟西側の市有地の面積は約836.45㎡であり、位置は別紙－4 市営明和住宅：土地利用計画図に示すとおりである。

なお、法面崩壊防止の対策を講じる造成工事を目的としており、各供給施設の整備は含んでいない。

その他、配慮すべき事項の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

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は、市と PFI 事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書に規定する措置に従う。

また、本事業に関する紛争については大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第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　PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

PFI 事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他特定事業契約で定める PFI 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、市は、PFI 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。PFI 事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができるものとする。

PFI 事業者の破産等により特定事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、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賠償措置については特定事業契約書で規定する。

2　市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI 事業者は契約を解除することができるものとする。

契約解除に至る事由及び賠償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となった場合

不可抗力、その他市又は PFI 事業者の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となった場合は、市と PFI 事業者は事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及び PFI 事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。

特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、特定事業契約で規定する。

その他、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

市は、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が、法改正等により措置が適用される場合は、措置を行うことができるよう努める。

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、市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、市は PFI 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　特定事業契約の締結

本事業の本契約に係る議案の寝屋川市議会への上程は、平成 27 年 3 月議会を予定している。

２　債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について平成 26 年 6 月寝屋川市議会において債務負担行為の設定を行っている。

３　情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示する。
本事業に関する情報提供は、寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室のホームページ等を通じて適宜行う。

４　市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

５　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。

６　本事業に関する市の担当部署

寝屋川市まち政策部　まちづくり事業推進室
TEL　072-824-1181(代)　内線 2757　FAX　072-825-2618
電子メールアドレス：machi-sui@city.neyagawa.osaka.jp
ホームページアドレス：http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/index.html

７　本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

アドバイザー	株式会社　地域経済研究所	大阪府大阪市中央区
協力会社	株式会社　ピーピーアイ計画・設計研究所	大阪府大阪市中央区
協力会社	滝井・仲田・橋口法律事務所	大阪府大阪市北区

（様式-1）

平成 26 年 8 月　　日

個別現地説明申込書

寝屋川市営住宅再編整備 第 1 期建替事業に関して、個別現地説明を申し込みます。

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：
	第一希望日時： 第二希望日時： 第三希望日時：

注 1：参加者は、1 社につき最大 3 名までとする。
注 2：希望日については、第三希望まで記載すること。
注 3：電子メールでの提出とすること。（電話での受付は行わない。）

（様式-2）

平成 26 年 8 月　　日

実施方針に関する質問・意見書

寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業の実施方針に関して、質問・意見がありますので、下記のとおり提出します。

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。
注３：電子メールでの提出とすること。（電話での受付は行わない。）

（別紙－1）

リスク分担表

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	PFI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
			上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			PFI 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市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	PFI 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		○
			市の事由による PFI 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	○	
			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（建替住宅の市への所有権移転前）		○
			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		市の債務不履行による中断・中止	○	
			PFI 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、通常の予見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	
				市	PFI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。）	△	○
市営住宅等整備	発注者責任リスク		市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			PFI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		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			PFI 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		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			PFI 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			PFI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		市が事前に把握し、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	注２	注２
			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	注２	注２
	工期変更（工事遅延）リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			PFI 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		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
			上記以外の PFI 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	
			市	PFI 事業者
市営住宅等整備	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、市による検査で発見された要求水準の不適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	市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	市の指示による工事の中止	○	
		PFI 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	PFI 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	PFI 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	○	
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		○
	要求水準未達成リスク	PFI 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	○	
		市の指示及び市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	○	
		PFI 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	○	
		市の指示及び市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	○	
		PFI 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	
			市	PFI 事業者
用地活用業務	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	注２	注２
教育センター廃止後の跡地活用業務	賃料変動リスク	地代変動に関するもの		○
		高齢者向け住宅の賃料変動に関するもの	○	
	支払遅延・不能リスク	PFI 事業者の事由による地代の支払遅延・不能に関するもの		○
		市の責めに帰すべき事由による賃料の支払遅延・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	注２	注２
	遅延リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、跡地引渡し遅延	○	
		PFI 事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、高齢者向け施設の開業遅延		○
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）市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、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注２）PFI 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して PFI 事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、PFI 事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、PFI 事業者が負担するものとする。

注３）建設物価変動率で一定調整する。