寝屋川市営住宅再編整備
第１期建替事業

入札説明書

平成 26 年 10 月 3 日

寝 屋 川 市

― 目　　次 ―

第 1 入札説明書の定義 1

第 2 事業概要 2

1 事業内容に関する事項 2
（1）事業名称 2
（2）事業に供される公共施設等 2
（3）公共施設等の管理者の名称 2
（4）事業の目的 2
（5）事業の概要 2
（6）事業方式 5
（7）PFI 事業者の収入及び負担 5
（8）事業期間 6
（9）事業実施スケジュール（予定） 6
（１０）遵守すべき法令等 6
（１１）参考仕様書・参考基準 9

第 3 民間事業者の募集及び選定に関する事項 12

1 民間事業者の募集及び選定の方法 12
2 選定の手順及びスケジュール　（案） 12
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件 12
（1）入札参加者の構成等 12
（2）入札参加者の資格要件 13
（3）入札参加者の共通の資格要件 15
（4）資格審査書類の受付日以降の取り扱い 16
4 入札手続等 17
（1）入札説明書等に関する事項 17
（2）資格審査書類の受付及び審査 18
（3）提案書の提出 19
（4）入札書等の提出 23
（5）開札 25
（6）予定価格及び最低入札価格 26
5 落札者の選定及び決定 27
（1）審査の体制 27
（2）選定の方法 27
（3）審査手順に関する事項 27
（4）落札者の決定及び公表 28

第 4 契約に関する基本的な考え方 29

（1）契約内容の明確化 29
（2）契約保証金等 29
（3）特別目的会社を設立する場合の特例 29
（4）仮契約及び特定事業契約の締結 29
（5）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の措置 29
（6）入札及び特定事業契約締結に伴う費用負担 30

第 5 リスク分担等に関する事項 31
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 31
（1）責任分担の基本的な考え方 31
（2）予想されるリスクと責任分担 31
（3）保険 31
2 PFI 事業者の責任の履行.....31
3 市による事業の実施状況のモニタリング 31
（1）モニタリングの実施 31
（2）モニタリングの時期及び内容 31
（3）モニタリングの費用の負担 32
（4）PFI 事業者に対する支払額の減額等.....33

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 38
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になった場合.....38
2 市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 38
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 38

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.....39
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 39
2 その他の支援に関する事項 39

第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 40
1 特定事業契約の締結 40
2 債務負担行為の設定 40
3 情報公開及び情報提供 40
4 PFI 事業者の地位の譲渡等.....40
5 本事業に関する市の担当室 40
6 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社 40

第1　入札説明書の定義

寝屋川市（以下「市」という。）は、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。）の実施に当たり、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。）に基づく事業として特定事業に選定した。

寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、本事業を実施する民間事業者を選定するため、平成26年10月３日に公告した総合評価制限付一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

また、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）についても、入札説明書と一体的なもの（以下「入札説明書等」という。）として扱うものである。

なお、実施方針、実施方針に関する質問に対する回答と入札説明書等とに相違がある場合は、入札説明書等の規定を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問に対する回答、入札説明書等に関する質問に対する回答によることとする。

第2　事業概要

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

(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

市では、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。

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。

本事業の実施に当たっては、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。）の整備を行うとともに、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

館の解体除却、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。

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解体除却、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）（７棟）及び明和住宅（南）（10 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解体除却、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、電波障害予測調査等）
イ　設計（基本設計・実施設計）
ウ　必要な許認可、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及び申請等の手続）
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　電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態）
ケ　工事監理
コ　設計住宅性能評価の取得
サ　建設住宅性能評価の取得
シ　住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
ス　化学物質の室内濃度測定
セ　事後調査（周辺家屋調査等）
ソ　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
タ　事業用地の分筆（一部活用用地と民有地との分筆等）
チ　確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む。）
ツ　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
テ　地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む。）

ト　市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
ナ　会計実地検査の支援業務
ニ　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) 仮住居確保等の状況把握業務
(c) 仮住居確保等に対する支援業務
(d) 仮移転料の支払い業務等
(e) 仮移転日の調整等業務

イ　賃貸借契約等に関する業務

PFI 事業者は、高柳住宅の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) 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
(d) 移転日の調整等業務

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等）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予定している。（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し、又は賃借（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

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（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、実施年度毎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（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予定し、供用開始から原則20年間、毎月末１回、その賃料の支払いを予定している（付帯事業２）。なお、将来において、市と跡地活用企業とが借上住宅賃貸借契約を締結するときは、提案書による家賃の額をもって賃料の上限額とする。

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（概ね４年間）とする。

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）

本事業の予定スケジュールは、次に示すとおりである。

時　期	内　容
平成 27 年３月	特定事業契約の締結（３月議会に提案予定）
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	市営住宅及び高齢者向け住宅の供用開始、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、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

1)　地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
2)　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）
3)　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
4)　住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
5)　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
6)　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
7)　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
8)　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
9)　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）

10）消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
11）道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
12）水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
13）下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
14）ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
15）電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
16）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）
17）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）
18）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）
19）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）
20）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）
21）振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
22）水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
23）騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
24）大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
25）電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
26）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）
27）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）
28）環境基本法（平成５年法律第 91 号）
29）文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
30）労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
31）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）
32）個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
33）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）
34）屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
35）土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
36）景観法（平成 16 年法律第 110 号）
37）特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
38）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）
39）老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
40）介護保険法（平成９年法律第 123 号）
41）借地借家法（平成３年法律第 90 号）
42）駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
43）宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
44）都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
45）高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成６年法律第 44 号）
46）ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
47）住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）

48）障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
49）悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
50）ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）

② 大阪府の条例等

1） 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第４号）
2） 大阪府福祉のまちづくり条例（平成４年条例第 36 号）
3） 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第１号）
4） 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
5） 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）
6） 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
7） 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第２号）
8） 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
9） 大阪府環境基本条例（平成６年条例第５号）
10）大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第６号）
11）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）
12）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５号）
13）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）
14）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。）
15）大阪府個人情報保護条例（平成８年条例第２号）
16）大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
17）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）
18）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

1） 寝屋川市開発事業に関する指導要綱
2） 寝屋川市営住宅条例（平成９年条例第 18 号）
3） 寝屋川市営住宅条例施行規則（平成９年規則第 54 号）
4） 寝屋川市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 39 号）
5） 寝屋川市建築基準法施行細則（昭和 49 年規則第 10 号）
6） 寝屋川市都市計画法施行条例（平成 15 年条例第 10 号）
7） 寝屋川市都市計画法施行細則（昭和 62 年規則第６号）
8） 寝屋川市公有財産規則（昭和 59 年規則第 14 号）
9） 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）
10）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）

11）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）
12）寝屋川市下水道条例（昭和 47 年条例第１号）
13）寝屋川市下水道条例施行規程（平成 25 年規程第 17 号）
14）下水道施設計画・設計指針と解説
15）寝屋川市水道事業給水条例（昭和 52 年条例第 52 号）
16）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）
17）水道施設設計指針及び水道維持管理指針
18）寝屋川市水道局給水装置工事施工基準
19）枚方寝屋川消防組合火災予防条例（昭和 37 年条例第 44 号）
20）枚方寝屋川消防組合火災予防規則（平成 24 年規則第９号）
21）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）
22）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）
23）寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
24）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
25）寝屋川市景観条例（平成 22 年条例第７号）
26）寝屋川市景観条例施行規則（平成 22 年規則第 29 号）
27）寝屋川市景観計画
28）（仮称）寝屋川市屋外広告物条例
29）寝屋川市環境保全基本条例（昭和 61 年条例第 15 号）
30）寝屋川市個人情報保護条例（平成９年条例第 10 号）
31）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）
32）寝屋川市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 20 号）
33）寝屋川市暴力団排除条例施行規則（平成 25 年規則第 46 号）
34）寝屋川市暴力団排除措置要綱
35）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

（１１） 参考仕様書・参考基準

新たな市営住宅（以下「建替住宅」という。）の設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書等（最新版）を参考とすること。

1） 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
2） 公共住宅共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
3） 公共住宅改修工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
4） 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
5） 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
6） 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
7） 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
8） 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
9） 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

10）公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
11）建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
12）電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
13）機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
14）建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
15）建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
16）建築鉄骨設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
17）官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修）
18）建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
19）鉄骨設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
20）擁壁設計標準図（社団法人公共建築協会編集）
21）構内舗装・排水設計基準及び同解説（社団法人公共建築協会編集）
22）建築工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
23）電気設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
24）機械設備工事施工チェックシート（社団法人公共建築協会編集）
25）官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
26）建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
27）建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
28）建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
29）公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
30）公共建築数量積算基準・同解説（日本建築積算協会編集）
31）排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
32）構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
33）官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
34）公営住宅等整備基準（平成23 年12月国土交通省令第103号）
35）公営住宅企画計画指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
36）公営住宅必携（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
37）公営住宅の整備（社団法人日本住宅協会発行）
38）住宅セーフティネット必携（社団法人日本住宅協会発行）
39）地域住宅計画必携（社団法人日本住宅協会発行）
40）地域住宅交付金必携（社団法人日本住宅協会発行）
41）公営住宅事業調整官事務連絡「公営住宅における化学物質の室内濃度測定方法等について」
42）建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所監修）
43）工事写真の撮り方（建築編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
44）工事写真の撮り方（建築設備編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

また、建替住宅の積算書を作成するにあたっては、以下の基準等（最新版）を参考とするこ

と。

45）公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
46）公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
47）公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
48）公共住宅屋外設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

その他、以下の基準等（最新版）を参考とすること。

49）長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
50）共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
51）建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年７月３日）
52）石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
53）建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課営繕環境対策室監修）
54）建築工事安全施工技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
55）高齢者が居住する住宅設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
56）高齢者が居住する住宅設計に係わる指針（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）
57）住宅の性能に関する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）
58）国土交通省大臣官房官庁営繕部「官庁営繕部における平成 15 年度からのホルムアルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する処置について（通知）」
59）日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示 1346 号）
60）評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示 1347 号）
61）公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画（建設省）

なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定するものとする。

第3　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の方法

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対する提案を広く公募する。

PFI 事業者の選定に当たっては、本事業の実施に係る対価の額及び入札提案者の提案内容等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　選定の手順及びスケジュール　（案）

本事業における PFI 事業者の募集・選定にあたってのスケジュールは、下記のとおりとする。

日　　程		内　　容
平成26年	10 月３日（金）	入札公告及び入札説明書等の公表
	10 月 10 日（金）～10 月 17 日（金）	入札説明書等に関する質問受付
	10 月 27（月）	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
	10 月下旬～11 月上旬	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
	11 月 18 日（火）	入札参加資格審査の確認結果通知
	12 月１日（月）～12 月５日（金）	提案書の受付
	12 月中旬	提案書内容に関するヒアリング
平成27年	１月上旬	入札書の受付
	１月上旬	入札書の開札
	１月下旬	落札者の決定及び公表
	２月上旬	基本協定の締結
	２月中旬	仮契約の締結
	３月下旬	特定事業契約の締結（３月市議会に提案予定）

3　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.4「(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.4「(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.4(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、(２)⑤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　P.39 第８第６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　P.26 第５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。

4　入札手続等

(1)　入札説明書等に関する事項

①　入札公告及び入札説明書等の公表

入札公告は平成 26 年 10 月３日（金）とし、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に掲載する。本件入札説明書等についても同様にホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わない。

②　入札説明書等に関する質問及び回答・公表

本件入札説明書等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

ア　受付期間

平成 26 年 10 月 10 日（金）から 10 月 17 日（金）午後３時（必着）

イ　受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問・意見書」（「様式集」様式 1）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。(ファイル形式は、Microsoft Word とする。)

なお、電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日の午前 10 時から正午及び午後１時から午後５時までとする)。

ウ　提出先

寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室

メールアドレス machi-sui@city.neyagawa.osaka.jp

TEL 072-824-1181

エ　回答の公表（予定）

質問に対する回答は、平成 26 年 10 月 27 日（月）に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で公表する。

（http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/index.html ）

③ 現況図面等の配付

現況の明和住宅（北）、明和住宅（南）、高柳住宅、教育センター、いきいき文化センター旧館の建築図面、測量図等に関しては、寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室において CD-R にて配付を行う。

ア　配付期間

平成 26 年 10 月８日（水）及び 10 月９日（木）の午前 10 時から正午及び午後１時から午後５時までとする。

現況図面等の CD-R を取りに来る際、取りに来る前日の午後３時までに、メールにて来所時間を報告すること。なお、この際、来所時間の変更を行うことがある。

イ　配付場所

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市　まち政策部　まちづくり事業推進室

（2）　資格審査書類の受付及び審査

入札参加資格審査に関する提出書類は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定された Microsoft Word（原則 10.5 ポイント活字）を使用して作成すること。また、提出書類は Ａ４サイズ二穴のファイルに綴じた状態で、正１部、副６部（正本の複写可）を持参により提出すること。

ア　受付期間

平成 26 年 10 月 29 日（水）から 10 月 31 日（金）までの午前 10 時から正午及び午後１時から午後３時までとする。

入札参加資格審査に関する提出書類を提出する際、提出する前日の午後３時までに、メールにて提出時間を報告すること。なお、この際、提出時間の変更を行うことがある。

イ　受付場所

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市　まち政策部　まちづくり事業推進室

名称	様式
入札参加表明書	2
入札参加資格審査申請書	3
構成企業一覧表	4
委任状（構成企業→代表企業）	5
設計企業に関する資格	6

建設企業に関する資格	7
工事実績調書	8
工事施工証明書	9
工事監理企業に関する資格	10
入居者移転支援企業に関する資格	11
用地活用企業に関する資格	12
跡地活用企業に関する資格	13
その他の添付書類	14
未申請企業の提出書類（※）	15

※市の入札参加資格者名簿に登録されていない企業（以下「未申請企業」という。）については、「未申請企業の提出書類」（「様式集」様式 15）に記載する追加の書類提出が必要となるので、該当企業は留意すること。

ウ　入札参加資格審査の確認通知

入札参加資格審査の確認の結果は、入札に参加した全ての応募グループの代表企業に通知する。

(a) 入札参加資格審査の確認結果の通知

入札参加資格審査の確認結果は、平成 26 年 11 月 18 日（火）までにメール及び書面で通知する。

(b) 提案書番号の付記

本事業における提案書の各書類の右下所定欄に記載する提案書番号は、入札参加資格審査の確認結果の通知に付記するものとする。

(c) 入札参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

入札参加資格がないと認められた者は、市に対して平成 26 年 11 月 21 日（金）までに書面を郵送にて提出し、理由の説明を求めることができる。市は説明を求められたときは、平成 26 年 12 月５日（金）までに説明を求めた者に書面による回答を郵送にて発送する。

提出場所は、次のとおりとする。

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市　まち政策部　まちづくり事業推進室

（３）　提案書の提出

①　提案書の受付

入札参加資格審査を通過した者（以下「入札参加資格者」という。）は、提案書の各必要部数及び提案書の電子データを記録した CD-R を持参すること。

ア　受付期間

平成 26 年 12 月１日（月）から 12 月５日（金）までの午前 10 時から正午及び午後１時から午後３時までとする。

提案書を提出する際、提出する前日の午後３時までに、メールにて提出時間を報告すること。なお、この際、提出時間の変更を行うことがある。

イ　受付場所

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市　まち政策部　まちづくり事業推進室

ウ　提出部数及び提出方法

提案書は20部及び電子データ（Microsoft Word（原則10.5ポイント活字）及び設計図書を作成した際の原本データ並びに提案書と同様の構成でまとめたPDF）CD-R２枚を持参により提出すること。

提出の際は、提案書を封筒又は箱に同封し、「寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業 提案書在中」と朱書し、提出すること。

エ　提案書

提案書は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定されたMicrosoft Word（原則10.5ポイント活字）を使用して作成すること。提出書類は20部を提出すること。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	16
要求水準に関する誓約書	17
提出書類チェックリスト	18
整備基準チェックリスト	19
基礎審査チェックリスト	20
提案書概要版	21
提案書表紙（事業提案）	22
１．事業計画に関する事項	
提案書表紙（事業計画）	23
基本理念の理解、取り組み姿勢に関する提案	24
事業実施体制に関する提案	25
事業の安定性・リスク管理に関する提案	26
２．まちづくりに関する事項	
提案書表紙（まちづくり）	27
景観への配慮に関する提案	28
まちづくりへの貢献に関する提案	29
３．市内経済への貢献に関する事項	
提案書表紙（市内経済への貢献）	30
市内企業への発注に関する提案	31
市内人材・市内資材等の活用に関する提案	32
市内経済貢献への配慮に関する提案	33
４．市営住宅等の設計に関する事項	
提案書表紙（市営住宅等の設計）	34
住棟、住戸、屋外の計画に関する提案	35
意匠・景観、周辺への配慮に関する提案	36
安全・防犯への配慮に関する提案	37

ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案	38
維持管理への配慮に関する提案	39
５．市営住宅等の整備に関する事項	
提案書表紙（市営住宅等の整備）	40
施工管理、品質確保の確実性に関する提案	41
安全対策、近隣の負担軽減に関する提案	42
環境負荷軽減、廃棄物対策に関する提案	43
６．入居者移転支援に関する事項	
提案書表紙（入居者移転支援）	44
業務実施体制、実施計画に関する提案	45
７．付帯事業１に関する事項	
提案書表紙（付帯事業１）	46
事業内容に関する提案	47
事業実施の確実性に関する提案	48
８．付帯事業２に関する事項	
提案書表紙（付帯事業２）	49
事業内容に関する提案	50
家賃設定に関する提案	51
事業実施の確実性に関する提案	52
９．その他事項	
提案書表紙（その他）	53
上記評価項目以外での独自性や新規性等に関する提案	54
10．設計図書に関する提出書類	
提案書表紙（設計図書）	55
建築計画概要及び面積表	56
提案書表紙（各種図面）	57
土地利用計画図	57-1
全体配置図	57-2
断面図（敷地全体）	57-3
立面図（敷地全体）	57-4
防災計画図	57-5
給排水系統図	57-6
日影図	57-7
工事計画図	57-8
外観透視図（鳥瞰）	57-9
建替住宅タイプ別住戸平面図	57-10
建替住宅基準階平面図	57-11
建替住宅断面図	57-12
建替住宅立面図	57-13
建替住宅タイプ別住戸配置図	57-14

建替住宅仕上表	57-15
集会所平面図・立面図・断面図	57-16
11 号棟西側市有地　造成計画図	57-17
11 号棟西側市有地　擁壁等計画図	57-18
防災機能を有する公園（宮池）の平面図	57-19
付帯事業１土地利用計画図	57-20
付帯事業２高齢者向け住宅　土地利用計画図	57-21
付帯事業２高齢者向け住宅　各階平面図	57-22
付帯事業２高齢者向け住宅　断面図	57-23
付帯事業２高齢者向け住宅　立面図	57-24

② 提案書の作成要領

提案書は、各様式の所定の欄に、（２）ウ入札参加資格の確認結果の通知に記載の提案書番号を記載すること。また、各様式は様式集記載の作成要領に従い作成すること。

③ 本事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱い

ア　著作権

本事業に関する提案書の著作権は入札参加資格者に帰属する。ただし、PFI 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、市は提案書の全部又は一部を無償で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資格者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募グループに無断で使用しないものとする。

イ　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資格者が負うものとする。

ウ　市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

エ　複数提案の禁止

入札参加資格者は、１つの提案しか行うことができない。

オ　提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ　使用言語、単位及び時刻

本件入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

④ 提案内容に関するヒアリングの実施

入札参加資格者に対して平成 26 年 12 月中旬頃（予定）に提案内容に関するヒアリングを実施する。ヒアリングは、PFI 事業者選定委員会において入札参加資格者が提案内容に関す

るプレゼンテーションを行い、選定委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、入札参加資格者の代表企業に対して後日連絡を行う。

ア　ヒアリングの実施時期

平成 26 年 12 月中旬とする。（詳細な日時は入札参加資格審査の確認結果の通知時に、入札参加資格者に通知する）

イ　ヒアリングに対する回答

ヒアリングを受けた入札参加資格者は、ヒアリングを踏まえた回答内容を、ヒアリングに対する回答書（「様式集」様式 58）に簡潔に記載し、指定日時までに電子メールにて回答すること。

なお、電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、午前 10 時から正午及び午後１時から午後５時までとする）。

ウ　提出先

寝屋川市まち政策部まちづくり事業推進室

メールアドレス machi-sui@city.neyagawa.osaka.jp

TEL 072-824-1181

(4)　入札書等の提出

①　入札書等の提出

入札参加資格者は、入札書等を以下のとおり提出すること。なお、入札保証金については、キの規定による。

ア　提出書類

名称		様式
A	入札書①（市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用）	59
B	入札価格内訳書	60
C	入札書②（付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用）	61
D	入札書③（付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用）	62

※入札価格内訳書は、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用のみとし、入札書①（市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用）の金額と必ず一致するよう十分注意すること。

※入札書③（付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用）において、教育センター廃止後の跡地を取得する場合は、「取得する」に○を記入し、付帯事業２(教育センター廃止後の跡地を取得する場合)に要する費用の金額､取得面積、１平方メートル当たりの価格の金額を記入すること。なお、教育センター廃止後の跡地を取得しない場合は、「取得しない」に○を記入し、金額等の記載は不要とする。

イ　提出期限

平成 27 年１月上旬必着とする(詳細な日時は入札参加資格審査の確認結果の通知時に、入札参加資格者に通知する）。

ウ　提出方法

郵送（書留又は簡易書留）によるものとする。

提出書類Ａの入札書①（市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用）と提出書類Ｂの入札価格内訳書は、『入札書①（市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用）』と朱書きした封筒に封入し、使用印鑑で割印すること。

提出書類Ｃの入札書②（付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用）は『入札書②（付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用）』と朱書きした封筒に封入し、使用印鑑で割印すること。

提出書類Ｄの入札書③（付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用）は、『入札書③（付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用）』と朱書きした封筒に封入し、使用印鑑で割印すること。

提出書類Ａ～Ｄは、『寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業 入札書等」と朱書きした外封筒に一括封入し、使用印鑑で割印すること。

また、それぞれの封筒裏面には、差出元である代表企業の住所、商号又は名称及び代表者職氏名を記入すること。なお、封筒は郵送中の破損等に十分に耐え得る丈夫なもの又は外封筒、中封筒の二重封筒とするなど厳重に封をすること。

エ　提出先

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市　まち政策部　まちづくり事業推進室宛（寝屋川郵便局留め）

オ　入札書等の修正等の禁止

入札書等を提出後、修正、差し替え、再提出又は撤回は認めない。

カ　留意事項

提出期限までに入札書等を提出しない場合は、失格とする。

キ　入札保証金

入札保証金は免除する。ただし、落札者の責めに帰すべき事由により、本事業の入札行為に関して落札者が遵守すべき義務の違反があり、当該違反を理由として事業契約が締結されなかったときは、落札者は、入札金額の 100 分の 10 以上に相当する金額を違約金として納付しなければならない。

② 入札にあたっての留意事項

ア　本件入札説明書の承諾

入札参加資格者は、本件入札説明書の記載内容を承諾の上、入札すること。

イ　費用負担等

入札書等の作成及び提出等本件入札に関し必要な費用は、すべて入札参加資格者の負担とする。

ウ　入札の棄権及び辞退

提案書番号の交付を受けた入札参加資格者が、入札書等の提出期限までに提出しない場合は、棄権したものとみなす。入札参加資格の確認結果の通知を送付された入札参加資格者が入札を辞退する場合は、入札辞退届（様式任意）を持参すること。

エ　公正な入札の確保

入札参加資格者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 23 年法律

第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に入札を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該入札参加資格者を参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

オ　入札の中止・延期

入札が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

カ　入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

(a) 入札参加資格者でない者による入札

(b) 代表企業以外の者による入札

(c) 入札書等に虚偽の記載をした者による入札

(d) 記名押印のない入札書による入札

(e) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札

(f) 入札参加資格者のした２以上の入札

(g) その他入札に関する条件に違反した入札

(5)　開札

本市入札執行者が入札参加資格者の代表企業（１社２名まで）の立会いのもと開札を行う。なお、入札参加資格者の代表企業が立会いしない場合でも、当該入札事務に関係のない本市職員が立会いし開札する。立会いをする代表企業は、入札参加資格の確認結果の通知及び代表者が立会いする時は身分証明書を持参し、代理人が立会いする時は「入札立会い委任状」（「様式集」様式 63）を持参すること。

開札は次の順序により行う。まず、提出書類 D の入札書③（付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用）を用地取得による実施又は定期借地を確認し、用地取得により実施する場合は、当該用地取得に対する入札価格が、市の予定価格以上であることを確認する。この入札価格が市の予定価格を下回る場合は失格とし、残りの提出書類については、開封せずに返却する。

次に、提出書類 C の入札書②（付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用）に係る用地取得に対する入札価格が、市の予定価格以上であることを確認する。この入札価格が市の予定価格を下回る場合は失格とし、残りの提出書類については、開封せずに返却する。

次に、提出書類 A の入札書①（市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用）の入札価格が、市の予定価格を超えていないことを確認し、入札価格が市の予定価格を超える場合は失格とする。

入札価格については、開札の場で公表を行うものとする。

なお、後日、入札参加資格者の応募グループ名及び企業名の公表を予定している。

ア　開札日時

平成 27 年１月上旬（詳細な日時は入札参加資格審査の確認結果の通知時に、入札参加資格者に通知する）

イ　開札場所

〒572－8555　大阪府寝屋川市本町１番１号

寝屋川市役所　本庁３階　入札室

（６）　予定価格及び最低入札価格

①　市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の予定価格

金 3,908,600,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

②　付帯事業１（活用用地の取得費用）の最低入札価格

金 393,500,000 円

③　付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合の取得費用）の最低入札価格

取得面積は提案によるため、用地取得に対する入札価格に提案による取得面積を除した１㎡当たりの金額が下記の最低価格以上とする。

金 37,500 円／１㎡当たり

※上記①から③の金額に対する市の算定根拠は公表しない。

5　落札者の選定及び決定

(1)　審査の体制

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。

＜寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会委員名簿（敬称略・順不同）＞

氏名	所属
岩田　祐子	弁護士（未癸法律事務所）
大谷　由紀子	常翔学園摂南大学理工学部建築学科 准教授
熊田　将男	建築士（大阪府建築士会）
髙岸　節夫	大阪府立大学工業高等専門学校 名誉教授
辰巳　八栄子	公認会計士（辰巳忠次公認会計士事務所）

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)　選定の方法

PFI事業者選定委員会において、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、提案内容による定性的評価点を総合的に審議し、入札価格及び活用用地取得価格等による定量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、本入札説明書と併せて公表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

要求水準の基本的要件を満たしているかの審査を行う。

③ 提案内容の評価

提案内容に基づく定性的審査を行う。

④ 開札及び定量的審査

入札参加資格者の本事業に対する入札価格（市営住宅等整備業務及び移転支援業務に要する費用）が、市の予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が市の予定価格を超える場合は失格とする。

また、（付帯事業１）の用地取得に対する入札価格及び（付帯事業２）を用地取得により実施する場合における当該用地取得に対する入札価格が、市の予定価格以上であることを確認する。これらの入札価格が市の予定価格を下回る場合は失格とする。

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。

(4) 落札者の決定及び公表

① 落札者の決定

市は、(３)の審査結果を踏まえ、寝屋川市営住宅再編整備に係る PFI 事業契約事務審査委員会の審議を経て、落札者を決定する。

② 結果及び評価の公表

入札結果は、平成 27 年１月下旬に入札参加資格者の代表企業全てに文書で通知し、併せて落札結果を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上で公表する。なお、電話等による問合せには応じない。

第4　契約に関する基本的な考え方

(1)　契約内容の明確化

市は提案内容に基づき、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、落札者と特定事業契約を締結するものとする。

(2)　契約保証金等

落札者は、上記(1)の特定事業契約の成立と同時に以下のとおり契約保証金の納付等を行わなければならない。

市営住宅等整備に係る対価（消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。）の 10%以上の額を契約保証金として市へ支払う。有効期間は特定事業契約の締結日から建替住宅の整備、既存住宅の除却までとする。なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは市が確実と認める金融機関等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

履行保証保険については、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業契約の締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を市に提出するものとする。ただし、PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業の全部又は一部の者が締結する場合は、PFI 事業者の負担により、その保険金額請求権に特定事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定するものとする。

また、活用用地の取得費用及び教育センター廃止後の跡地を取得する場合の取得費用の 10%に相当する金額を保証金として市へ支払うものとする。

(3)　特別目的会社を設立する場合の特例

落札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を設立する場合は、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、特別目的会社と特定事業契約を締結するものとする。特別目的会社は、特定事業契約の仮契約の締結までに寝屋川市内に設立することを要する。

(4)　仮契約及び特定事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、平成 27 年２月に仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は市議会における特定事業契約の議決を経て本契約となる。市議会への議案提案は、平成 27 年３月を予定している。

(5)　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の措置

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、市と落札者である PFI 事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

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。

（６）　入札及び特定事業契約締結に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用及び特定事業契約締結に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

第5　リスク分担等に関する事項

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、原則としてリスク分担表によることとし、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　PFI 事業者の責任の履行

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。

3　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事業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。

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	注４	注４
	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。

注４）特定事業契約締結から活用用地引渡時までに土地価格が一定程度の下降または上昇があった場合は、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書（案）において提示する。

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になった場合

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 事業者に是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・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になった場合

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 事業者は特定事業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になった場合

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、特定事業契約書で規定する。

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提案は、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　PFI 事業者の地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、PFI 事業者が、各種契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分することを禁止する。

5　本事業に関する市の担当室

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

6　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