

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅
集約建替事業

実施方針

平成 25 年 12 月 12 日

吹田市

－ 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 | 3 |
| 3 | 特定事業の選定方法等に関する事項 | 4 |
| 第2 | 民間事業者の募集及び選定に関する事項 | 6 |
| 1 | 民間事業者選定の方法 | 6 |
| 2 | 選定及び契約の手順及びスケジュール | 6 |
| 3 | 応募手続き等 | 7 |
| 4 | 入札参加者の備えるべき参加資格要件 | 7 |
| 5 | 提出書類の取扱い | 13 |
| 6 | 落札者の選定 | 13 |
| 7 | 提示条件 | 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 | 17 |
| 1 | 市と事業者の責任分担 | 17 |
| 2 | 業務の要求水準 | 17 |
| 3 | 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確認 | 17 |
| 第4 | 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項 | 20 |
| 1 | 施設の立地条件 | 20 |
| 2 | 施設の配置、規模等 | 20 |
| 3 | 環境への配慮 | 23 |
| 4 | 土地に関する事項 | 23 |
| 第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に関する事項 | 24 |
| 第6 | 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 | 25 |
| 1 | 事業の継続に関する基本的な考え方 | 25 |
| 2 | 事業の継続が困難となった場合の措置 | 25 |
| 第7 | 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 | 26 |
| 1 | 法制上及び税制上の措置に関する事項 | 26 |
| 2 | 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 26 |
| 3 | その他の支援に関する事項 | 26 |
| 第8 | その他本事業の実施に関し必要な事項 | 27 |
| 1 | 情報提供 | 27 |
| 2 | 本実施方針に関する問い合わせ先 | 27 |
| 別紙1 | 「リスク分担表」 | 28 |

【用語の定義】

| | |
|-------------|--|
| 本事業 | (仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業をいう。 |
| 市 | 吹田市をいう。 |
| 既存5団地 | 津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び豊津住宅T2棟をいう。 |
| 建替事業用地 | 吹田市佐竹台2丁目25番2の用地をいう。 |
| 事業者 | 事業を実施する民間事業者をいう。 |
| 新佐竹台住宅 | (仮称)吹田市営新佐竹台住宅をいう。 |
| 旧公社住宅 | 建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅(付帯施設を含む)をいう。 |
| 新佐竹台住宅等 | 建替事業用地に整備する240戸の市営住宅と付帯施設(集会施設、自動車用及び自動二輪車用の駐車施設、自転車用の駐車施設並びにプレイロット等)をいう。 |
| PFI法 | 「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」をいう。 |
| 特定事業契約 | 市が民間事業者と締結する事業契約をいう。 |
| 新佐竹台住宅等整備費 | 新佐竹台住宅等整備業務に要する費用をいう。 |
| 既存5団地移転支援費 | 既存5団地入居者移転支援業務に要する費用をいう。 |
| 入札説明書等 | 入札説明書、業務要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等入札に係る資料をいう。 |
| 応募グループ | 本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。 |
| 事業者選定等委員会 | 吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会をいう。 |
| 通知書 | 経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。 |
| 設計企業 | 新佐竹台住宅等を設計する企業をいう。 |
| 建設企業 | 新佐竹台住宅等を建設する企業をいう。 |
| 工事監理企業 | 新佐竹台住宅等の建設工事を監理する企業をいう。 |
| 入居者移転支援業務企業 | 既存5団地入居者移転支援業務を行う企業をいう。 |
| 構成企業 | 応募グループを構成する各企業をいう。 |
| 協力企業 | 構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。 |
| 市内企業 | 構成企業及び協力企業のうち、吹田市内に本店を有する企業をいう。 |
| アドバイザー企業 | 市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。 |
| SPC | 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設立された特別目的会社をいう。 |

【様式】

- 様式1 実施方針説明会参加申込書
- 様式2 実施方針に関する質問書
- 様式3 実施方針に関する意見書

【添付資料】

- 添付資料① 建替事業用地についての資料
- 添付資料② 旧公社住宅についての資料

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

1-1 事業名称

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 (以下「本事業」という。)

1-2 事業に供される公共施設等の種類

240戸の市営住宅及び付帯施設

1-3 公共施設等の管理者

吹田市長 井上 哲也

1-4 事業目的

吹田市 (以下「市」という。) では、老朽化した津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び豊津住宅T2棟 (以下「既存5団地」という。) の建替が必要となっており、効率的な建替事業や維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2の用地 (以下「建替事業用地」という。) (添付資料①参照) を確保している。

本事業は、民間事業者 (以下「事業者」という。) が、建替事業用地において、(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅 (以下「新佐竹台住宅」という。) 240戸を整備することを目的として実施する。

1-5 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅 (付帯施設を含む) (以下「旧公社住宅」という。) (添付資料②参照) を解体及び撤去し、新たに240戸の住宅と付帯施設 (集会施設、自動車用及び自転車用の駐車施設等) (以下「新佐竹台住宅等」という。) の整備を行うとともに、建替事業用地に集約する既存5団地の入居者の移転支援を行う。

1-6 事業方式の概要

本事業は、「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」(以下「PFI法」という。) に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者が、旧公社住宅を解体及び撤去し、新佐竹台住宅等の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆるBT (Build Transfer) 方式により実施する。

1-7 事業者の業務範囲

1-7-1 新佐竹台住宅等整備業務

事業者は、新佐竹台住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

- ア 事前調査 (測量調査、地質調査、電波障害予測調査等)
- イ 必要な許認可及び建築確認の手続 (整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続)
- ウ 旧公社住宅の解体及び撤去設計
- エ 旧公社住宅の解体及び撤去工事

- オ 新佐竹台住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- カ 新佐竹台住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- キ 電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態を実施）
- 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 事後対策（電波障害対策等）
- セ 建築計画内容についての地元説明会の開催
- ソ 建設工事に関わる地元説明等近隣対策
- タ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- チ 新佐竹台住宅等の引渡し、所有権の移転
- ツ 地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援（面積表、各種特例加算等整備費算出表等）
- テ 会計実地検査の支援
- ト その他、上記業務を実施する上で必要なもの

1-7-2 既存5団地入居者移転支援業務

事業者は、新佐竹台住宅への既存5団地からの入居者の移転に係る下記の業務を行うこと。

- ア 移転支援業務
 - ① 移転説明会の実施業務及び入居申込書の受付
 - ② 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
 - ③ 入居手続き、入居説明会の実施及び移転確認
 - ④ 移転日の調整等
- イ 希望者への移転支援業務
- ウ 移転料請求、支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
- エ 入居者移転に係る地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請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もの

1-8 事業者の収入及び負担

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に添付する特定事業契約書（案）において提示する。なお、平成25年9月市議会において、本事業を進めるにあたり債務負担行為の限度額として4,673,074,000円（消費税及び地方消費税を含む）の承認を得ている。

1-8-1 事業者の収入

市は、新佐竹台住宅等整備費を、平成 27 年度及び平成 28 年度において、事業者に想定出来高の 10 分の 9 以内の額で、市と事業者が定めた額を支払う。

市は、新佐竹台住宅等の引渡し及び既存 5 団地入居者支援業務の完了後、事業者からの請求に基づき、速やかに既存 5 団地移転支援費及び新佐竹台住宅等整備費から平成 27 年度及び平成 28 年度に支払った額を差し引いた額を支払う。

1-8-2 事業者の負担

事業者は、新佐竹台住宅等整備費及び既存 5 団地移転支援費について、市から支払いがあるまで負担する。

1-9 事業期間

特定事業契約の締結から新佐竹台住宅等の引渡し及び既存 5 団地入居者移転支援業務が完了した日までとする。

1-10 事業スケジュール（予定）

| | |
|---------------|-----------------------------|
| 平成 26 年 9 月 | 特定事業契約の締結（市議会議決を要する） |
| 平成 26 年 10 月～ | 旧公社住宅の解体及び撤去 新佐竹台住宅等整備業務 |
| 平成 29 年 4 月末 | 新佐竹台住宅等の引渡し |
| 平成 29 年 7 月末 | 既存 5 団地入居者移転支援業務の終了 |

2 実施方針に関する事項

2-1 実施方針の公表、説明会

本事業に対する民間企業の参入促進に向け、実施方針に関する説明会を開催する。なお、実施方針は市のホームページにて公表する。

実施方針の説明会の詳細は下記に記載する。参加希望者は平成 25 年 12 月 19 日（木）12:00 までに、「実施方針説明会参加申込書（様式 1）」を使用して、電子メールでファイル添付にて提出すること。

電子メールの送信後、下記の問い合わせ先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日 9:00～17:30 まで）。

■提出先及び問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

2-1-1 実施方針説明会

■資料等の配布

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.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html

■開催日時

平成 25 年 12 月 19 日（木） 15:30～17:00

■開催場所

吹田市役所 低層棟 3 階 研修室

2-2 実施方針に関する質問並びに意見受付及び回答

実施方針等に記載の内容に関する質問及び意見受付を下記のとおり行う。また、提出された質問及び意見について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

2-2-1 質問及び意見の受付期間

平成 26 年 1 月 6 日（月）～1 月 10 日（金）15:00 必着

2-2-2 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問書（様式 2）」、「実施方針に関する意見書（様式 3）」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。電子メールに添付するファイル容量は 8MB までとする。電子メールの送信後、電話にて着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日 9:00～17:30 まで）。

■提出先及び問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

2-2-3 回答及び公表

実施方針に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成 26 年 2 月 7 日（金）を目途に市のホームページで公表し、個別に回答を行わない。なお、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

2-3 実施方針の変更

実施方針公表後における質問及び意見を踏まえ、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を市のホームページにて公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

3-1 基本的な考え方

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」、「VFM に関するガイドライン」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、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。

3-2 選定結果の公表

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の内容とあわせて、平

成 26 年 2 月中旬に市のホームページにて速やかに公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等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）を採用する。

2 選定及び契約の手順及びスケジュール

民間事業者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュールは、下記のとおりである。

| 日程（予定） | 内容 |
|---------------------|---|
| 平成25年12月12日 | 実施方針の公表 |
| 平成26年1月6日 ～1月10日 | 実施方針に関する質問及び意見の受付 |
| 平成26年2月7日 | 実施方針に関する質問回答 業務要求水準書（案）、落札者決定基準（案）の公表 |
| 平成26年2月中旬頃 | 特定事業の選定及び公表 |
| 平成26年2月中旬頃 | 入札公告の公表 入札説明書、業務要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等入札に係る資料（以下「入札説明書等」という。）の公表 |
| 平成26年2月下旬頃 | 入札説明書等に関する説明会 |
| 平成26年3月上旬頃 | 入札説明書等に関する質問の受付 |
| 平成26年3月下旬頃 | 入札説明書等に関する質問の回答 |
| 平成26年5月上旬頃 | 入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類の提出受付 |
| 平成26年5月下旬頃 | 入札参加資格確認審査結果通知 |
| 平成26年6月上旬頃 | 入札書類（提案書含む）の受付及び開札 |
| 平成26年6月下旬頃 | 提案内容に関するヒアリング |
| 平成26年7月上旬頃 | 落札者の決定及び公表 |
| 平成26年7月中旬頃 | 基本協定の締結 |
| 平成26年7月下旬頃 | 仮契約の締結 |
| 平成26年9月下旬頃 | 特定事業契約の締結（市議会議決を要する） |

3 応募手続き等

3-1 入札公告及び入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表及び交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において、本事業の予定価格を公表する。

入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書において提示する。

3-2 入札説明書等に関する質問の受付、回答及び結果の公表

入札説明書等に記載の内容についての書面による質疑及び回答を行う。具体的な日程、方法等については入札説明書にて提示する。

3-3 入札参加表明書、入札参加資格確認審査申請の受付及び資格審査結果の通知

本事業の入札参加者に入札参加表明書及び入札参加資格確認審査に必要な書類の提出を求める。入札参加資格確認審査の結果は、入札参加者に通知を行う。なお、入札参加表明書の提出方法、時期及び入札参加資格確認審査に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

3-4 入札書、提案書の受付及び提案選定の実施

入札参加資格確認審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の選定にあたって、入札参加者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。なお、提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

3-5 落札者の決定及び公表

提案書について事業者選定等委員会で総合的に評価を行い、その答申に基づき市は、落札者を決定し、入札参加者に通知するとともに公表する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

4-1 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とすること

イ 応募グループは、次に掲げる企業で構成すること。また、各企業の名称を入札参加表明書において明らかにすること

- ① 新佐竹台住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
 - ② 新佐竹台住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）
 - ③ 新佐竹台住宅等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
 - ④ 既存5団地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。）
- ウ 応募グループは、応募グループを構成する各企業（以下「構成企業」という。）の中から代表企業を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認審査申請書類にて明らかにすること。代表企業は、本入札への応募手続きや落札者となった場合の契約協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、本入札手続きに伴う構成企業の債務すべてについて責任を負うこと
- エ 特定事業契約金額における市内企業への発注予定額の合計額が3億円以上であること
- ① 市内企業への発注予定額とは、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する市内企業との契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであること

4-2 応募グループの構成要件

- ア 応募グループの構成企業のうち4-4-1～4-4-4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、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において関連がある場合も同様とすること
- ※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。
- イ 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業は、本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業（以下「協力企業」という。）に再発注することも可能とする
- ウ 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない
- エ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること

4-3 構成企業及び協力企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。

- ア 法人でない者
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ウ 吹田市の指名停止措置を受けている者
- エ 建設企業については、建設業法第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を

受けている者

- オ 設計企業及び工事監理企業については、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
- カ 次のいずれかに該当する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
 - ① 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき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。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く
 - ② 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く
 - ③ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（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 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者
 - ④ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
- キ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
 - ① 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - ② 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
 - ③ 禁錮以上の刑（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
 - ④ 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 2 条第 6 号に規定する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
 - ⑤ 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上記のいずれかに該当する者
- 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 2 条第 6 号に規定する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
- ケ その者の親会社等がカ～クまでのいずれかに該当する法人
- コ 市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業（以下「アドバイザー企業」という。）である者
- サ アドバイザー企業と資本面又は人事面において関連がある者

本事業のアドバイザー企業

① ランドブレイン株式会社

② アンダーソン・毛利・友常法律事務所

シ 事業者選定等委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

4-4 構成企業の個別参加資格要件

構成企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業は、それぞれ次の要件を満たすこと。

4-4-1 設計企業

設計企業が1社で業務を担当する場合は、下記のア～カの要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア～カの要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくともア～ウを満たすこと。

- ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること
- イ 市の競争入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント部門）掲載企業であり、参加希望業種が「建築設計」又は市の競争入札参加有資格者名簿掲載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること
- ウ 入札公告日から起算して過去10年間に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること
 - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ② 8階建て以上
 - ③ 延べ面積4,700㎡以上又は72戸以上
- エ 入札公告日から起算して過去10年間に完成した公営住宅に関わる設計の元請けとしての実績があること
- オ 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。当該実績は、開発面積1ha以上の開発行為に係るものであり、かつ、入札公告日から起算して過去10年間に完成したものとする。
- カ 設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を管理技術者として専任で配置できること

4-4-2 建設企業

建設企業は、1社で業務を担当する場合は、下記のア～カの要件を満たすこと。複数で

業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記のア～カの要件を満たし、その他の建設企業については、ア、イ、ウ、キの要件を満たすこと。なお、すべての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- ア 市の競争入札参加有資格者名簿登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること
- イ 建築工事一式について、特定建設業許可を有すること
- ウ 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと
- エ 市の競争入札参加資格等級格付けにおいて、建築一式工事で A 等級の認定を受け（平成 23、24 及び 25 年度吹田市建設工事入札参加資格審査申請時に提出された経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書（以下「通知書」という。）の建築一式工事的総合評定値が 970 点以上）かつ直近の通知書の建築一式工事的総合評定値が 1,200 点以上であること
- オ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍及び寮等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）
 - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ② 8 階建て以上
 - ③ 延べ面積 4,700 m²以上又は 72 戸以上
- カ 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 か月以上の雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に配置できること
 - ① 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ものであること
 - ② 上記オを満たす共同住宅の工事監理の実績を有していること
 - ③ 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していること
- キ 直近の通知書の建築一式工事的総合評定値が 810 点以上であること

4-4-3 工事監理企業

工事監理企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記のア～エの要件を満たすこと。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記のア～エの要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は少なくともア～ウを満たすこと。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること
- イ 市の競争入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント部門）登載企業であり、参加希望業種が「建築設計」又は市の競争入札参加有資格者名簿登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること
- ウ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した、次の要件をすべて満たす共同住

宅（寄宿舍及び寮等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること

① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

② 8階建て以上

③ 延べ面積 4,700 m²以上又は 72 戸以上

エ 工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置できること

4-4-4 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、共同住宅の建替等に係る引越業務を実施した実績を有すること。複数の入居者移転支援業務企業で業務を分担する場合は、少なくとも 1 社が上記実績を有すること。

4-5 入札参加資格確認審査基準日以降の取扱

入札参加資格確認審査基準日は、入札参加表明書の提出期限日とする。

入札参加資格確認審査基準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、下記のとおりとする。

ア 代表企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合は、失格とする。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、市は一切責任を負わないものとする

イ 入札参加資格確認審査基準日から特定事業契約の締結日までの間に、代表企業を除く構成企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合において、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び入札参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申し出を行い、構成企業の変更及び追加の申し出を市が認めた場合は、入札参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること

4-6 その他の要件

落札者となった応募グループが、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、下記のア～エの要件をすべて満たすこと。

ア 落札者は、本事業を実施するための SPC を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに吹田市内に設立すること

イ 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと

ウ 構成企業の議決権保有比率が全体の 50%を超えること

エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで 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、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない

5 提出書類の取扱い

5-1 著作権

提出された資料の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、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入札参加者に無断で使用しないものとする。

5-2 特許権等

入札参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づき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、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア、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。

5-3 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

5-4 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

5-5 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

5-6 使用言語、単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

6 落札者の選定

6-1 落札者の選定方法

落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行う。選定は、下記に示す学識経験者等で構成する事業者選定等委員会において、落札者決定基準に基づき行う。市は、事業者選定等委員会の答申を踏まえ、落札者を決定する。

選定委員

| 職氏名 | |
|-------|------------------------------------|
| 加藤 晃規 | 関西学院大学総合政策学部教授 |
| 澤木 昌典 | 大阪大学大学院工学研究科教授 |
| 藤本 英子 | 京都市立芸術大学美術学部／大学院教授 |
| 馬場 昌子 | 特定非営利活動法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会理事 |
| 門脇 則子 | 吹田市行政経営部長 |
| 守谷 啓介 | 吹田市福祉保健部長 |

なお、応募グループの構成企業及び協力企業が、落札者決定前までに、事業者選定等委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

6-2 選定の内容

事業者選定等委員会において、落札者決定基準に基づき、新佐竹台住宅等整備費、既存5団地移転支援費から算定される定量的事項、新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援業務に関する提案内容による定性的事項について総合的に選定を行う。

6-3 審査及び選定手順に関する事項

6-3-1 入札参加資格確認審査

応募グループの備えるべき参加資格要件の具備の有無について客観的に評価する。

6-3-2 落札者決定のための選定

- ア 入札価格の確認（予定価格の範囲内であるかを確認）
- イ 提出書類の確認（必要な事項が記載された提案書類が提出されているかを確認）
- ウ 基本的事項の確認（落札者決定基準に記載された基本的事項を満たしているかを確認）
- エ 落札者決定基準に基づく、新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地入居者移転支援業務に関する提案点の採点
- オ 落札者決定基準に基づき、新佐竹台住宅等整備費及び既存5団地移転支援費に係る対価により算定される価格点の採点

6-3-3 落札者の決定

市は、事業者選定等委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

6-4 選定結果及び評価の公表方法

市は、選定の結果について落札者の決定後に「入札参加者」「契約の相手方」「審査講評」等を市のホームページにおいて公表する。

6-4-1 落札者の公表

市が落札者を決定した場合は、すべての入札参加者に対して当該入札参加者の可否について通知するとともに、選定の結果はホームページにおいて公表する。

6-4-2 落札の無効

入札参加資格確認審査申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

6-4-3 審査講評の公表

市は、落札者決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

7 提示条件

7-1 改定の考え方

物価変動等が一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある。調整方法の詳細については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

7-2 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供並びにその他の処分をしてはならない。

事業者が、本事業に関して市に対して有する債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

7-3 特定事業契約の締結

市は、落札者又は落札者が設立する SPC と特定事業契約を締結する。

7-4 基本協定の締結

市と落札者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定を締結する。

7-5 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいて、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するための文言の修正を行うことがある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と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（案）に定める具体的な措置に従うこと。

7-6 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 26 年 7 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。市議会への議案上程は、平成 26 年 9 月を予定している。

7-7 違約金の支払い

落札者は、市と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づく違約金を支払うこと。

7-8 入札及び特定事業契約に伴う費用負担

応募グループ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。

7-9 SPC 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 SPC 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、SPC と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締結までに吹田市内に設立すること。

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 市と事業者の責任分担

1-1 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者が担当する業務については、原則として事業者が負うものとする。ただし、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。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

1-2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」及び入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）によるものとする。入札参加者との質疑応答及び入札参加者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由がある場合は、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合がある。

1-3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書において定める。

2 業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求水準については、業務要求水準書として入札説明書と併せて提示する。

3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約書（案）に基づき作成された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、特定事業契約の履行を確保するために、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による特定事業契約の保証を行うことを想定している。

4 市による事業の実施状況の確認

4-1 モニタリングの実施

市は、定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市によるモニタリングは、下記に示す内容を予定している。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施できるものとする。

4-2 モニタリングの時期

モニタリングの時期については、下記のとおりとする。

4-2-1 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する工程表及び総合業務計画書を市に提出し、市は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。

4-2-2 事前調査時

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

4-2-3 設計時

市は、基本設計、実施設計完了時に、事業者から提出された設計図書について、業務要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

4-2-4 旧公社住宅解体及び撤去時

市は、事業者の行う旧公社住宅の解体撤去業務について、業務要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

4-2-5 工事施工時

市は、本施設が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時確認を行う。事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に定められた主任技術者又は監理技術者を配置し、工事監理を行うこと。

また、工事の施工状況について市から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告を行うとともに工事現場での施工状況について、市の確認を受けること。

4-2-6 工事完成及び施設引渡し時

市は、本施設が業務要求水準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。なお、事業者は、市の確認の際に施工記録を用意し、現場にて市の確認を受けること。

4-3 モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等にて提示する。

4-4 モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用は事業者の負担とする。

4-5 モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、業務要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、市からの指示に従わない場合は、市からの支払いの延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

4-6 事業期間中の事業者と市の関わり

ア 本事業は、事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

イ 原則として、市は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当す

る企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

ウ 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

4-7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項

1 施設の立地条件

施設の立地条件は、下記のとおりである。

事業用地 : 吹田市佐竹台2丁目25番2

事業区域面積 : 10,539.75 m²

用途地域等 : 第1種中高層住居専用地域

指定建ぺい率 : 60% (千里ニュータウンのまちづくり指針の50%を適用)

指定容積率 : 200% (千里ニュータウンのまちづくり指針の150%を適用)

高度地区 : 31m 第三種高度地区

地区計画 : 千里ニュータウン地区地区計画区域内、景観計画区域内

2 施設の配置、規模等

本施設の概要は、下記のとおりとする。なお、詳細については、入札説明書等の公表時に公表する業務要求水準書において提示する。

2-1 新佐竹台住宅

2-1-1 住宅戸数等

ア 住戸の総戸数は240戸とし、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること

イ 車いす対応住戸について

① 避難階に設けること

② 240戸の内数として、2DKを2戸以上、3DKを4戸以上整備すること。ただし、住戸専用面積については、下表の面積帯に合わせなくてもよいものとする

| 住戸タイプ | 住戸専用面積 | 戸数割合 | 戸数 | 世帯構成員 (標準) |
|----------|---|-------|--------|---------------|
| 1DKタイプ | 35 m ² 以上 37 m ² 以下 | 5%程度 | 11~13戸 | 1人 |
| 2DK-Aタイプ | 50 m ² 以上 52 m ² 以下 | 20%程度 | 46~50戸 | 1人~2人 |
| 2DK-Bタイプ | 59 m ² 以上 61 m ² 以下 | 35%程度 | 82~86戸 | 2人~4人 |
| 3DKタイプ | 64 m ² 以上 66 m ² 以下 | 35%程度 | 82~86戸 | 2人~4人 |
| 4DKタイプ | 78 m ² 以上 80 m ² 以下 | 5%程度 | 11~13戸 | 5人~ |
| | | 100% | 240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及びMBの面積は含まないものとする。

2-1-2 構造、配置計画等

ア 新佐竹台住宅等の構造は、コンクリート系構造 (SRC 及び PC を含む) とし、耐火構造とすること

イ 階数についての規定はしないが、周辺への日影、圧迫感、電波障害等の影響に配慮して設定すること

ウ 建物の配置計画については、周辺への良好な日照環境の確保、圧迫感、電波障害等の影響等、周辺への配慮に努めること

エ 入居者の通勤、通学、買い物等、日常の動線を考慮し、その目的に応じた住棟や

付帯施設の配置、敷地内通路等を計画すること

- オ 幼児や児童の遊び場、入居者の散策、交流等、快適なコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること

2-1-3 居住環境

- ア 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、通風及びプライバシーの確保等に配慮すること
- イ 日照条件については、1階の住戸の主たる居住室の開口部（FL）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

2-1-4 住宅設備の仕様

- ア 新佐竹台住宅におけるコンロについては、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、すべ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
- イ 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号又は24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

2-2 付帯施設

2-2-1 集会施設

- ア 延べ面積300㎡以上を確保するものとし、住宅とは別棟でもかまわないものとする
- イ プレイロットと一体的に配置し、防災空間として整備すること
- ウ 外部から利用できる防災倉庫を設置すること
- エ 外部から利用できる清掃道具を収納する倉庫を設置すること
- オ 新佐竹台住宅の住民以外の地域住民の集会等にも利用するため、周辺住民の利用に配慮した配置とするとともに、近隣のコミュニティの形成に寄与する計画とすること
- カ 集会室及び便所は、車いすによる利用が可能とすること
- キ 所要室として、玄関、集会室、小集会室（和室）、便所、湯沸室及び収納スペースを確保すること
- ク 避難階に設置すること

2-2-2 自動車用及び自動二輪車の駐車施設

- ア 自動車用は、住戸数の70%（168台）以上（軽自動車専用駐車区画は不可）の台数を確保すること
- イ 自動車用は、平面式駐車場又は自走式立体駐車場とすること
- ウ 車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として6台分以上を確保すること
- エ 来客用駐車場は、上記台数の内数として5台分確保すること。また、平面式駐車場として、外周路に面し外部からアクセスしやすい場所に設置すること
- オ 自動二輪車用は、住戸数の5%（12台）以上の台数を確保すること
- カ 原動機付自転車用は、下記自転車台数の10%（36台）以上の台数を確保すること

2-2-3 自転車用の駐車施設

- ア 住戸数の150%（360台）以上の台数を確保すること
- イ 屋根付きとし、住宅の避難階に整備しても良いが、2段式サイクルラックは使用しないこと
- ウ 駐車施設に至る車路幅員は原則1.5メートル以上を確保すること

2-2-4 プレイロット

- ア 外部からの見通しが確保できるように配置すること
- イ 集会施設と一体的に配置すること
- ウ 幼児、児童の道路や車路への飛び出しが避けられるよう、車両が通行する部分に近接する場合は植え込みや花壇、外柵等を設けること
- エ 安全性及び耐久性の高い休憩用のベンチ等を設置すること
- オ かまどベンチ、収納ベンチ、マンホールトイレ等の防災ファニチャーを設置すること
- カ マンホールトイレ用のマンホールを設置すること

2-2-5 ごみ置場

- ア 住棟と別棟として配置すること。住棟からの距離や動線及び排気口の向き等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮すること
- イ 清掃等用に給水、排水及び照明設備を用意すること
- ウ ごみ収集の車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮し、詳細については市と協議すること

2-2-6 緑地

- ア 原則として敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施すこと
- イ 維持管理の簡便さに配慮した樹種及び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

2-2-7 電気室、ポンプ室等の配置

- ア 別棟として配置しても構わないものとする。また、車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮すること

2-2-8 敷地内通路

- ア 建替事業用地内に計画する敷地内通路については、人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること
- イ 歩行者用通路については、住棟と施設（集会施設、駐車施設、プレイロット、道路等）との間を連続的につなぐように配置するとともに、車いすでの移動が容易である構造とする等、高齢者をはじめすべての入居者が支障なく利用できるように配慮すること
- ウ 南千里駅方面への動線として周辺住民も通過できる敷地内通路を確保すること
- エ 敷地内通路の車路部に駐車ができないように車止めポールを適宜配置すること
- オ 住棟出入口付近、エレベーターホール又は歩行者用通路沿い等にオープンスペースやベンチを配置する等、入居者の交流や憩いの空間を確保すること

3 環境への配慮

3-1 環境負荷への配慮

- ア 温暖化防止、省CO₂、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進及び廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮すること
- イ (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。)による評価のランクA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、評価のランクSを目指すこと。なお、CASBEEの評価のランクに応じて落札者決定基準で定める配点を行う
- ウ ヒートアイランド対策を行い、温暖化防止に配慮すること
- エ 吹田市の焼却灰溶融スラグ配合リサイクル舗装材を積極的に利用すること

3-2 再生可能エネルギー等の活用

3-2-1 共用部、付帯施設等

- ア 自然の力で継続して供給される再生可能エネルギーを発電、冷暖房、給湯、雨水再利用等の二次的エネルギーに利用すること。また、発電に関しては、再生可能エネルギーの固定価格買取制度の利用も併せて検討すること

3-2-2 住宅、付帯施設等

- ア 枯渇性燃料の減量対策及び地球温暖化の緩和策として、高効率運転かつ低燃料消費型の設備機器を積極的に採用すること

4 土地に関する事項

土地は、市所有の行政財産とし、建設期間中において事業者は、無償で使用できるものとする。

第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具体的な措置に従う。また、特定事業契約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の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがある。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

2-1 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

- ア 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業務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には、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 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。

2-2 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

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、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。
- イ 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。

2-3 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

- ア 不可抗力、その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- イ 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 前号の規定により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の措置は、特定事業契約書で規定する。

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に関する事項

市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

- ア 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。
- イ 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、市と事業者で協議を行う。
- ウ 事業者に対する出資等の支援は行わない。

第8 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページにて行う。

2 本実施方針に関する問い合わせ先

吹田市都市整備部住宅政策室政策担当

TEL 06-6384-1927

E-mail tatekae@city.suita.osaka.jp

ホームページアドレス

http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html

別紙1「リスク分担表」

| リスク項目 | | リスクの内容 | 市 | 事業者 | |
|--------------|--|---|--|------|---|
| 共通 | 入札説明書等リスク | 入札説明書等の本事業に係り公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等 | ● | | |
| | 応募リスク | 応募費用に関するもの | | ● | |
| | 契約締結リスク | 市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止 | ● ※1 | ● ※1 | |
| | | 上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止 | ● | | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止 | | ● | |
| | 資金調達リスク | 事業者の事業の実施に必要な資金の確保に関するもの(金利の変動を含む) | | ● | |
| | 制度関連リスク | 政治及び行政リスク | 本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更 | ● | |
| | | 法制度、税制度及び許認可リスク | 法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの(新佐竹台住宅等整備業務、既存5団地入居者移転支援業務に影響を及ぼすもの) | ● | |
| | | | 法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの | | ● |
| | | 許認可遅延リスク | 許認可の遅延に関するもの(市が取得するもの) ①上記以外の事業者の申請等の手続きの不備等による許認可の遅延に関するもの | ● | ● |
| | 社会リスク | 住民対応リスク | 新佐竹台住宅等の設置そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの(既存5団地の入居者移転に関するものを含む) | ● | |
| | | | 調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの | | ● |
| | | 第三者賠償リスク | 市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償 事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償 | ● | ● |
| | 環境問題リスク | 事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応 | | ● | |
| | デフォルトリスク(事業の中止及び延期) | 市に起因するもの | 市の債務不履行等により当該業務が不要となった場合等 | ● | |
| | | 事業者に起因するもの | 事業者の事業放棄、破綻によるもの 事業者の提供する業務が業務要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合 | | ● |
| 不可抗力リスク | 市及び事業者のいずれの責にも帰すことができずかつ計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの | ● ※2 | ● ※2 | | |
| 物価変動リスク | 物価変動によるコストの変動 | ● ※3 | ● ※3 | | |
| 支払い遅延及び不能リスク | 市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能に関するもの | ● | | | |

| リスク項目 | | リスクの内容 | | 市 | 事業者 |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|---------|---------|
| 新佐竹台住宅等整備業務 | 計画及び設計リスク | 発注者責任リスク | 市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等 | ● | |
| | | | 事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等 | | ● |
| | | 測量、調査及び設計リスク | 市が実施した測量、調査及び設計に関するもの | ● | |
| | | | 事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの | | ● |
| | | 計画及び設計リスク | 市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの | ● | |
| | 上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの | | | ● ※4 | |
| | 建設リスク | 用地リスク | 計画地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等 | ● ※5 | ● ※5 |
| | | | 埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合 | ● ※2 | ● ※2 |
| | | | 建設に要する仮設、資材置場に関するもの | | ● |
| | | 工事遅延及び未完成リスク | 市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合 | ● | |
| | | | 事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合 | | ● |
| | | 工事費増大リスク | 市の責めに帰すべき事由による工事費の増大 | ● | |
| | | | 事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大 | | ● |
| | | 要求性能未達リスク | 施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合 | | ● |
| | | 工事監理リスク | 工事監理に関するもの | | ● |
| | | 一般的損害リスク | 使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害 | | ● |
| | システム、設備機器、備品等納品遅延リスク | システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの | | ● | |
| | 補助金未確定リスク | 補助金の交付に関するもの | ● | | |
| | 施設瑕疵リスク | 施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合 | | ● ※6 | |
| 既存5団地入居者移転支援業務 | 入居者の要望及び苦情リスク | 既存5団地入居者移転支援業務に関するもの | | ● | |
| | | 上記以外のもの | ● | | |
| | 個人情報の管理リスク | 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 | ● | | |
| | 要求水準未達リスク | 業務要求水準未達に関するもの | | ● | |
| | 業務期間変更リスク | 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 | ● | | |
| | 費用増大リスク | 事業者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 | | ● | |
| 入居者の事由による業務に要する費用の増大 | | ● | | | |
| 市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大 | | ● | | | |
| 補助金未確定リスク | 補助金の交付に関するもの | ● | | | |
| 事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大 | | ● | | | |

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでにかかった市及び事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業又はSPCから業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- ※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る市及び事業者の負担については、特定事業契約書（案）において提示する。
- ※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、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。
- ※4 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- ※5 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には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、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には、上記の費用は、事業者が負担するものとする。
- ※6 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。