

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業

実施方針

平成29年 6月 9日

吹田市

< 目 次 >

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)	特定事業の選定方法等に関する事項	4
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
(1)	民間事業者選定の方法	5
(2)	選定の手順及びスケジュール（予定）	5
(3)	応募手続等	6
(4)	入札参加者が備えるべき要件等	7
(5)	提案書の審査及び落札者の選定に関する事項	1 2
(6)	審査結果及び評価の公表方法	1 3
(7)	落札者を決定しない場合	1 3
(8)	提案書の取扱い	1 3
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 5
(1)	予測される責任及びリスクの分類と分担	1 5
(2)	提供されるサービス水準	1 5
(3)	選定事業者の責任の履行に関する事項	1 5
(4)	市による事業の実施状況の監視	1 5
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 7
(1)	公共施設等の立地条件	1 7
(2)	施設の規模等	1 7
(3)	土地に関する事項	1 8
5	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	1 8
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	1 8
(1)	選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	1 8
(2)	その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	1 8
(3)	融資機関（融資団）と市の協議	1 8
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 8
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	1 8
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	1 8
(3)	その他の支援に関する事項	1 8
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	1 9
(1)	情報公開及び情報提供	1 9
(2)	入札に伴う費用負担	1 9

(添付資料 1) 本施設事業用地 現況図

(添付資料 2) リスク分担表（案）

(様 式 1) 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 ※

※ 本実施方針と分けて「W o r d 版」を公表する。

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

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業 (以下「本事業」という。)

2) 事業に供される公共施設等の種類

96戸の市営住宅及び付帯施設 (集会所、電気室、ポンプ室、ごみ置き場及び外構施設 (自動車用駐車施設、自転車用駐車施設を含む。)) 等 (以下「本施設」という。)

3) 公共施設等の管理者等の名称

吹田市長 後藤 圭二

4) 事業目的

本事業は、「第2次吹田市営住宅ストック総合活用計画 (平成20年3月)」及びこれに基づき策定された「吹田市公営住宅等長寿命化計画 (平成23年2月)」において、「建替等」に位置づけられている、吹田市営岸部中住宅 (岸部中 (北) 住宅3棟78戸と岸部中 (南) 住宅3棟48戸) と岸部北住宅1棟30戸のうち8戸 (以下「岸部北住宅」という。) をあわせて、敷地の有効活用を図り効率的な維持管理を行うため、一つの敷地に統合して建替を行うことを目的とする。

本事業の実施にあたっては、吹田市 (以下「市」という。) の財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術能力の活用を図るため、「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7月30日法律第117号、以下「PFI法」という。) に基づく事業 (以下「PFI事業」という。) として実施することを予定している。

5) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、特定事業を実施する民間事業者 (以下「選定事業者」という。) が新たに本施設の施設整備業務、入居者の仮移転及び本移転を支援する業務 (以下「入居者移転支援業務」という。) 及びこれらを実施する上で必要となる関連業務を遂行することを事業の範囲とする。

特定事業の選定を行った場合は、選定事業者が行う具体的な事業の範囲について、要求水準書等において提示するが、現段階で市が想定している選定事業者が行う主な事業の範囲は、以下のとおりとする。

① 本施設の施設整備業務

ア 本施設の整備に係る岸部中 (南) 住宅及び付帯施設等の解体撤去業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

イ 本施設の整備に係る事前調査業務 (土壌汚染調査とともに市が提示する以外の地質調査等を含む。) 及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

ウ 本施設の整備に係る設計業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務

※ 以下の業務を含む。

a 本施設の調査・設計業務 (調査、基本設計及び実施設計)

b 本施設の整備に必要な許認可・建築確認申請手続き及び関係機関との協議業務

c 本施設の設計住宅性能評価の取得業務

- d その他上記 a～c の業務を実施する上で必要となる関連業務
- エ 本施設の整備に係る建設工事及びこれらを実施する上で必要となる関連業務
 - ※ 以下の業務を含む。
 - a 本施設の建設工事業務
 - b 本施設の建設住宅性能評価の取得業務
 - c その他上記 a～b の業務を実施する上で必要となる関連業務
- オ 本施設の整備に係る工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務
- カ 本施設の整備に係る周辺家屋影響調査・地元説明等近隣対策業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務
- キ 本施設の整備に係る電波障害実測調査・実測調査・確定地形測量調査・事後対策業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務
- ク 本施設の整備に係る各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる関連業務
- ケ 施設整備に係る社会資本整備総合交付金等の交付金申請関係書類の作成及び支援業務
- コ 業務報告
- サ 会計実地検査の支援業務
- シ その他上記ア～サの業務を実施する上で必要となる関連業務
- ② 入居者移転支援業務
 - ア 仮移転支援業務
 - a 仮移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務
 - b 入居住戸決定の支援業務
 - c 仮移転の入居手続き業務、移転日の調整業務及び移転確認業務
 - d その他上記 a～c の業務を実施する上で必要となる関連業務
 - イ 本移転支援業務
 - a 本移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務
 - b 住戸抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務
 - c 本移転の入居手続き業務、入居説明会の実施業務、移転日の調整業務及び移転確認業務
 - d その他上記 a～c の業務を実施する上で必要となる関連業務
 - ウ 退去者支援業務
 - エ 本事業に係る仮移転料及び本移転料請求並びに支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
 - オ 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成及び支援業務
 - カ 業務報告
 - キ 会計実地検査の支援業務
 - ク その他上記ア～キの業務を実施する上で必要となる関連業務

6) 選定事業者の収入

選定事業者に対するサービス購入費の支払いについては、おおむ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、入札説明書等による。

なお、市は平成29年2月議会において、本事業を進めるにあたり債務負担行為の限度額として1,941,439,000円（消費税及び地方消費税を含む）の承認を得ている。

ア 市から選定事業者に対するサービス購入費の支払は、選定事業者が実施する本施設の施設整備業務の投資に係る対価と、本施設の入居者移転支援業務の提供に係る対価とする。

市は、本事業の期間中及び期間終了後に、選定事業者に対し、選定事業を実施するため市及び選定事業者が締結する契約（以下「特定事業契約」という。）に定める額を支払う。

イ 上記アに基づく本施設の施設整備業務の投資に係る対価について、市は、平成30年度及び平成31年度において、選定事業者に出来高の10分の9以内の額で、特定事業契約に定める額を一括方式で支払う。

ウ 上記アに基づく本施設の施設整備業務の投資に係る対価について、市は、平成32年度における本施設所有権を移転し、引渡しした後において、選定事業者に平成30年度及び平成31年度に支払った額を差し引いた額で、特定事業契約に定める額を一括方式で支払う。

エ 上記アに基づく入居者移転支援業務の提供に係る対価のうち、仮移転支援業務及び仮移転支援に必要な関連する業務について、市は、平成30年度において、選定事業者に特定事業契約に定める額を一括方式により支払う。

オ 上記アに基づく入居者移転支援業務の提供に係る対価のうち、上記エ以外の入居者移転支援業務について、市は、本施設事業の事業期間終了後に、選定事業者に平成30年度に支払った額を差し引いた額で、選定事業者に特定事業契約に定める額を一括方式により支払う。

7) 事業方式

本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は、市が所有する土地に、既存建物の解体撤去及び本施設を整備した後、市に当該本施設を引渡し、本事業の事業期間中に入居者移転支援業務を実施するBT（Build Transfer）方式とする。

8) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結の日から平成33年3月31日までの約3年間（施設整備業務の期間は、特定事業契約締結の日から平成33年1月15日までの約2.7年間とし、入居者移転支援業務は、平成33年3月31日までに完了させるものとする。）とする。

9) 事業スケジュール（予定）

日 程	内 容
平成30年 3月	事業者との特定事業契約の締結 (市議会議決を要する)
平成30年 3月～平成33年1月	施設整備業務（解体撤去、設計、建設等）の期間
平成33年1月15日	本施設の完成・所有権移転・引渡し
平成30年 5月～平成33年 3月31日	入居者移転支援業務の期間

日 程	内 容
平成33年 3月31日	本事業の完了

10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

P F I 法及び「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」（平成27年12月18日閣議決定、以下「基本方針」という。）の他、下記に掲げる関連の各種法令等によることとする。

- ① 地方自治法
- ② 公営住宅法
- ③ 都市計画法
- ④ 建築基準法
- ⑤ 消防法
- ⑥ 建築士法
- ⑦ 建設業法
- ⑧ 労働安全衛生法
- ⑨ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ⑩ その他関係法令、条例等

※ 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の関連法令及び公共条例等についても遵守すること。

11) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、本施設の施設整備業務及び本事業の入居者移転支援業務の状態が、特定事業契約書及び要求水準書で定めた条件に適合する状態で市に引継ぐこと。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

1) 選定方法

本事業について、「基本方針」及び「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」等を踏まえ、市が従来型の手法により自ら実施した場合に比べて、P F I 事業により実施することが効率的かつ効果的に事業が実施されることが見込まれると判断される場合、本事業をP F I 法第7条に基づき特定事業として選定する。

2) 選定基準・手順

以下の選定基準・手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② P F I 事業として実施することの定性的評価
- ③ 以上①～②による総合的評価

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

本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、選定事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、市から選定事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等により選定する、総合評価方式一般競争入札を採用する予定である。

(2) 選定の手順及びスケジュール（予定）

選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

日 程	内 容
< 特定事業の選定及び公表関係 >	
(平成29年) 7月中旬	特定事業選定及び公表
< 入札公告及び入札説明書等の公表関係 >	
7月中旬	入札公告及び入札説明書等の公表
7月中旬	入札説明書等に関する入札公募説明会
< 入札説明書等に関する質問回答関係 >	
8月上旬	入札説明書等に関する質問書及び意見書の提出
9月上旬	入札説明書等に関する質問回答書及び意見書の公表
< 入札参加資格確認審査申請関係 >	
9月中旬	入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出
9月下旬	入札参加資格確認審査の審査結果の通知
< 入札及び提案審査関係 >	
11月上旬	入札書等及び提案書の提出、入札書の開札
11月下旬	提案書の審査及び最優秀提案者の選定（必要に応じて、プレゼンテーション・ヒアリングを実施）
12月上旬	落札者の決定及び公表
< 基本協定及び特定事業契約締結関係 >	
12月中旬	落札者との基本協定の締結
(平成30年) 1月中旬	特定事業契約（仮契約）の締結
3月中旬	特定事業契約の締結（市議会の議決を要する）

(3) 応募手続等

1) 実施方針に関する質問書及び意見書の提出、同質問回答書及び意見書の公表

市は、実施方針に関する質問書及び意見書の提出、同質問回答書及び意見書の公表を以下の要領で行う。

① 提出期間

平成29年6月9日（金）～6月14日（水）15時まで

② 提出方法等

ア 実施方針に関する質問及び意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式1 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」に記入のうえ電子メールで提出すること。ファイル形式は、Microsoft Wordで作成されたファイル拡張子 .doc のみとし、詳細については「様式1」、「様式2」に記載しているとおりとする。メールに添付するファイル容量は8MBまでとする。なお、電話及びファクスによる直接の質問及び意見は受け付けない。

イ 入札説明書等の検討の参考とするため、積極的な意見の提出を求める。なお、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係わり、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があると市が判断する内容については、当該意見を公表しない。

ウ 宛 先 : 吹田市都市計画部住宅政策室 建替・修繕担当

エ 電 話 : 06-6384-1927 (ダイヤルイン)

オ アドレス : tatekae@city.suita.osaka.jp

③ 質問回答書及び意見書の公表方法

質問回答書及び意見書は、平成29年7月4日（火）に、市のホームページにおいて公表する。

2) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、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、当該変更が大幅な場合には、速やかにその内容を、市のホームページにおいて公表する。

3) 特定事業の選定

市は、実施方針に対する民間事業者等からの質問及び意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページにおいて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないものとした場合にあっても、同様に公表する。

4) 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は、実施方針に関する民間事業者等からの質問及び意見等を踏まえ、入札説明書等（入札説明書、様式集、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等）を公表する。

5) 入札説明書等に関する質問書の提出、同質問回答書の公表

市は、入札説明書等に関する質問書の提出を受け付け、質問回答書を公表する。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

6) 入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出、入札参加資格確認審査 審査結果の通知

市は、本事業に応募を予定する民間事業者に対して、入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出を求めるものとする。入札参加資格確認審査の審査結果は、当該申請者に通知する。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

7) 入札書等及び提案書の提出

市は、入札参加資格確認審査の通過者（以下「入札参加者」という。）に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する提案内容を記載した入札書等及び提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対して個別にプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。なお、提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

8) 落札者の決定及び公表

市は、入札書等及び提案書の審査により落札者を決定し、入札参加者に通知するとともに、市のホームページにおいて公表する。

9) 落札者との基本協定の締結

市は、特定事業契約の締結に先だって、落札者と事業に係る基本協定を締結する。

10) 選定事業者との特定事業契約の締結

市は、落札者により組成された選定事業者と特定事業契約を締結する。

(4) 入札参加者が備えるべき要件等

1) 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業によって構成されるグループ（以下当該グループを「入札参加グループ」といい、入札参加グループを構成する企業を「入札参加グループの構成員」という。）とすること。入札参加グループの構成員の中から応募手続等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。代表企業は、本事業の入札の応募手続きや落札者となった場合の契約確認協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、本事業の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とする。
- ② 入札参加グループは応募にあたり、入札参加グループの構成員のそれぞれが本事業の遂行において果たす役割を入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出時において明らかにすること。
- ③ 入札参加グループの構成員には、設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、入居者移転支援に当たる者が必ず含まれていること。
- ④ 入札参加者は、入札参加グループの構成員及び入札参加グループの構成員以外の者がかつ事業開始後選定事業者から業務を受託し又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）で、市内の協力会社（以下「市内企業」という。）に対し、発注予定額の合

計が1億5千万円以上となる要件を満たすこと。入札参加グループの構成員及び市内企業に対する発注予定額とは、特定事業契約後に締結する入札参加グループの構成員及び市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する入札参加グループの構成員及び市内企業との契約金額であり、かつ、市が確認できるものであること。

- ⑤ 入札参加グループの構成員のうち上記①～④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、建設に当たる者が工事監理に当たる者を兼ねること及び建設に当たる者の関連企業が工事監理に当たる者になることができないものとする。

なお、関連企業とは、資本金面若しくは人事面において次に掲げるア～オのいずれかに該当するものをいう。以下同じ。

- ア 建設に当たる者の発行済み株式の50%を超える株式を保有している者
- イ 建設に当たる者の資本総額の50%を超える出資をしている者
- ウ 建設に当たる者が、発行済み株式の50%を超える株式を保有している者
- エ 建設に当たる者からの出資が、資本総額の50%を超えている者
- オ 代表権を有する役員が、建設に当たる者の代表権を有する役員を兼ねている者

- ⑥ 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員として重複参加することはできない。
- ⑦ 入札参加表明書提出後の代表企業の変更は、入札参加表明書の提出時における入札参加グループの構成員への変更で、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めない。
- ⑧ 入札参加表明書提出後の入札参加グループの構成員の変更は、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めない。
- ⑨ 入札参加グループは複数の提案を行うことはできない。

2) 入札参加グループの構成員の参加要件

以下のいずれかに該当する者は、入札参加グループの構成員になることはできないものとする。

- ① 法人でない者。
- ② 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。
- ③ 入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了するまでの期間に、国土交通省から「工事請負契約に係る指名停止等の措置要領」（平成19年8月31日国地契第26号）に基づく指名停止措置又は市から「吹田市指名停止措置要領」（平成29年3月31日施行）に基づく指名停止措置を受けている者。
- ④ 「会社更生法」（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者、「民事再生法」（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者、「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）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法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の整理開始の申立てがなされている者又は整理開始を命ぜられている者又は「破産法」（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者。なお、「会社更生法」に基づき更生

手続開始の申立てをした者、「民事再生法」に基づき再生手続開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社の整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者を除く。

- ⑤ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社佐藤総合計画関西事務所及び株式会社佐藤総合計画関西事務所が本アドバイザー業務において提携関係にある石井法律事務所又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において関連がある者。「資本関係若しくは人的関係において関連がある者」とは、次の規定に該当する者をいう。以下同じ。

ア 資本関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、子会社又は子会社の一方が更正会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 親会社と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、下記bについては、会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合

ウ その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他上記ア又はイと同視しうる資本関係若しくは人的関係があると認められる場合

- ⑥ 「吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会」（以下「選定委員会」という。）の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人的関係において関連がある者。
- ⑦ 最近1年間の国税（法人税、消費税）を滞納している者。
- ⑧ 入札参加グループの構成員のいずれかが、他の入札参加グループの構成員となっていること。また、入札参加グループの構成員のいずれかと資本関係若しくは人的関係において関連がある者が他の入札参加グループの構成員になっていること。
- ⑨ 「吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領」（平成24年11月13日制定）に基づき、市から指名の排除措置を受けている者及び当該状態が継続している者。

3) 入札参加グループの構成員の資格等要件

入札参加グループの構成員のうち設計、建設、工事監理及び入居者移転支援の各業務に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこと。

なお、建設と工事監理については、これを兼務することはできないものとする。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

① 設計に当たる者

設計に当たる者が1社で業務を実施する場合は、下記のア～カの要件をすべて満たすこと。複数の者で業務を実施する場合は、統括する設計に当たる者を置くものとし、統括する設計に当たる者は下記のア～カの要件をすべて満たし、その他の設計に当たる者は少なくともア

～ウを満たすこと。

ア 「建築士法」（昭和25年5月24日法律第202号）第23条の規定に基づく1級建築士事務所の登録を行っていること。

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。

a 建物用途

共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）

b 建物規模

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、かつ地上6階建て以上

かつ延べ面積4,000㎡以上又は30戸以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす設計の実績が必要となる。

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5,000㎡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 設計に当たる者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。

② 建設に当たる者

建設に当たる者は、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。複数の者で業務を実施する場合は、統括する建設に当たる者を置くものとし、統括する建設に当たる者は下記のア～カの要件を満たし、その他の建設に当たる者は、少なくともア、イ、ウ、キの要件をすべて満たすこと。

なお、すべての建設に当たる者は、工事監理に当たる者を兼ねることはできない。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

ア 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。

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、かつ直近の平成26、27及び28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。）の建築一式工事の総合評定値が970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新築工事の元請施工実績を有していること。（建築一式工事における実績を含む。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。）

a 建物用途

共同住宅（寄宿舍、寮等を除く。）

b 建物規模

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、かつ地上6階建て以上

かつ延べ面積4,000㎡以上又は30戸以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす施工の実績が必要となる。

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。

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ものであること。

b 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。

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していること。

キ 直近の通知書の建築一式工事の総合評定値が810点以上であること。

③ 工事監理に当たる者（「建築基準法」（昭和25年5月24日法律第201号）第5条の6第4項の規定に基づき設置するものとする。）

工事監理に当たる者は、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、複数の者で業務を分担する場合は、統括する工事監理に当たる者を置くものとし、統括する工事監理に当たる者は下記のア～エの要件をすべて満たし、その他の工事監理に当たる者は少なくともア～ウを満たすこと。

ア 2(4)3①アに同じ。

イ 2(4)3①イに同じ。

ウ 2(4)3①ウに同じ。

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 入居者移転支援に当たる者

入居者移転支援に当たる者は、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。複数の者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) 入札参加資格確認審査基準日及び基準日以降の取扱

入札参加資格確認の基準日は、入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書の提出期限の日とする。

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、代表企業を除く入札参加グループの構成員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）により入札参加グループの構成員の変更及び追加の申し出を行い、入札参加グループの構成員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。

5) 特別目的会社の設立等

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定された場合、本事業を実施する株式会社として特別目的会社を設立することができる。なお、特別目的会社を設立する場合は、吹田市内に設立することとし、代表企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。また、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで特別目的会社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。

(5) 提案書の審査及び落札者の選定に関する事項

1) 落札者の決定方法

落札者の決定は、総合評価方式一般競争入札により行う。最優秀提案者の選定は、市が設置した外部の学識経験者及び市の職員から構成される選定委員会で行うものとする。なお、委員名は落札者決定後に公表する予定である。

2) 提案書の審査に関する基本的な考え方

提案内容の審査は、選定委員会において行うものとし、選定委員会で定める落札者決定基準は、入札説明書等において提示する。選定委員会においては、事業計画、施設整備計画、入居者移転支援計画、入札金額等の各面から総合的に提案内容の審査を行い、最優秀提案者を選定する。

3) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

① 入札参加資格確認審査

入札参加者が資格要件を満たしているか審査する。資格要件不備の場合は、当該入札参加者は失格とする。

ア 入札参加者の構成等の適格審査

イ 入札参加者の参加要件の適格審査

② 提案内容審査

ア 入札金額の適格審査

入札書に記載された入札金額が、市の設定した予定価格を超えていないことを審査する。入札金額が予定価格を超えている場合は、当該入札参加者は失格とする。

イ 基礎項目の適格審査

提案書等に記載された内容について、要求水準書等に示す要件をすべて満たしていることを確認する。要求水準書等の必要水準を満たしていない場合は、当該入札参加者は失格とする。

ウ 加点項目の審査

エ 基礎項目の適格審査、加点項目の審査及び入札金額から、総合評価値を求めて最優秀提案者を選定する。

(6) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価を、落札者の決定後に市のホームページにおいて公表する。

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合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。

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は、その落札は無効とする。

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、ホームページにおいて公表する。

(7) 落札者を決定しない場合

民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、入札参加者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消す。特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を速やかにホームページにおいて公表する。

(8) 提案書の取扱い

1) 著作権

提案書の著作権は、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者の提案書については、PFI法第11条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には入札参加者に無断で使用しない。なお、提出を受けた書類等は返却しない。

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、アプリケーションソ

ソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負う。

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。

4) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

5) 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。

3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 予測される責任及びリスクの分類と分担

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、選定事業者が担当する業務については、選定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、原則として選定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。

2) 予測されるリスクと責任分担

市と選定事業者の責任分担は、原則として「添付資料2 リスク分担表（案）」によるものとし、意見招請等の結果を踏まえ、必要な事項については、入札説明書等（主に「特定事業契約書（案）」）において提示する。

(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等は、要求水準書等において提示する。

(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、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。

なお、特定事業契約の締結にあたっては、特定事業契約のうち施設整備業務に係る履行を確保するために、特定事業契約の締結の日から本施設の引渡しの日までの期間において、履行保証保険契約等による、特定事業契約の保証を義務付けることを想定している。

(4) 市による事業の実施状況の監視

1) モニタリングの実施

市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、特定事業契約書において規定されている要求水準を満たしていることを確認するために、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

2) モニタリングの実施時期及び内容

① 設計時

市は、選定事業者によって行われた設計が、特定事業契約書において規定されている要求水準を満たしていることを確認する。

② 建設工事（施工時）

選定事業者は、「建築基準法」に規定されている工事監理者を設置し、工事監理を行うとともに、定期的に市から建設工事、工事監理の状況の確認を受ける。

また、選定事業者は、市が要請した場合には、建設工事の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場において建設工事の確認を受ける。

③ 建設工事（完成時）

選定事業者は、施工記録等を用意して、現場において市の確認を受ける。

市は、選定事業者によって行われた建設工事が、特定事業契約書において規定されている要求水準を満たしていることを確認する。確認の結果、当該要求水準を満たしていない場合には、市は是正を求めることができる。

④ 入居者移転支援業務（入居者移転支援業務終了時及び完了時）

市は、下記ア、イの期間、選定事業者によって行われた入居者移転支援業務が、特定事業契約書において規定されている要求水準を満たしていることを確認する。

ア 本施設における仮移転期間である、入居者移転支援業務の着手から終了までの間

イ 本施設における本移転期間である、入居者移転支援業務の着手から入居者移転支援業務の完了までの間

⑤ 特定事業契約終了時

市は、本事業の事業期間終了にあたり、本施設の施設整備業務及び入居者移転支援業務について検査する。なお、特定事業契約書及び要求水準書で定めた条件に適合しない場合は、是正等を求めることがある。

3) モニタリングの費用の負担

市が行うモニタリングに係る費用は、市の負担とする。

4) 選定事業者に対する支払額の減額等

市は、モニタリングの結果、特定事業契約書において規定されている要求水準が満たされていないことが判明した場合には、選定事業者に対して修復等の勧告や支払額の減額措置を行う。なお、減額の考え方等は、入札説明書等において提示する。

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) 公共施設等の立地条件

1) 事業用地等

- ① 事業用地 / 大阪府吹田市岸部中1丁目10番（市営岸部中（南）住宅内）

本施設の事業用地は、「添付資料1 本施設事業用地」による。

※ 詳細は入札説明書等において提示する。

- ② 敷地面積 / 事業用地全体 約4,808㎡

- ③ 整備戸数 / 96戸

2) 地域・地区等

- ① 区域 / 市街化区域

- ② 用途地域 / 第一種住居地域、準工業地域、工業地域

- ③ 建ぺい率 / 60%

- ④ 容積率 / 200%

- ⑤ 高度地区 / 第4種高度地区（16m）

- ⑥ 防火指定 / 準防火地域

(2) 施設の規模等

1) 施設概要

本施設は、96戸の共同住宅と集会施設等の付帯施設から構成される。

型別供給計画は、下表による。

本事業における型別供給計画				
住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合	戸数	世帯構成員
1DKタイプ	35㎡以上37㎡以下	45%程度	44～46戸	1人
2DKタイプ	50㎡以上61㎡以下	25%程度	22～24戸	1人～4人
3DKタイプ	64㎡以上66㎡以下	25%程度	25～27戸	2人～4人
4DKタイプ	78㎡以上80㎡以下	5%程度	1～3戸	5人～
合計		100%	96戸	

※ 車いす対応住戸について、避難階に設けるとともに、戸数については96戸の内数として、2DKを1戸以上、3DKを1戸以上整備すること。ただし、住戸専用面積については、上表の面積帯に合わせなくてもよいものとする。

2) 施設規模等

- ① 本施設の共同住宅96戸

構造及び階数は選定事業者の提案によるものとする。

- ② 本施設の付帯施設等

構造及び階数は選定事業者の提案によるものとする。

イ その他本事業に必要な付帯施設等の詳細は、入札説明書等において提示する。

(3) 土地に関する事項

本事業に係る各業務を実施するために必要となる土地については、事業期間中、市が必要と認められた場合に限り、選定事業者は無償で使用を許可する。

5 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

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と選定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には、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、特定事業契約書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 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

事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとるものとする。

(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

市は、特定事業契約書の定めに従い選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出及び実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、特定事業契約書にて規定する。

(2) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

特定事業契約書において定める事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

(3) 融資機関（融資団）と市の協議

事業の継続性を確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接協定を締結することがある。

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

- 1) 現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。
- 2) 法改正等により、法制上及び税制上の措置等が適用される可能性がある場合には、市と選定事業者で協議を行う。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

- 1) 選定事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。
- 2) なお、市は、選定事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

(3) その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- 1) 選定事業者による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。
- 2) 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、市と選定事業者で協議を行う。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報公開及び情報提供

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成11年5月14日法律第42号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、適宜、市のホームページを通じて行う。

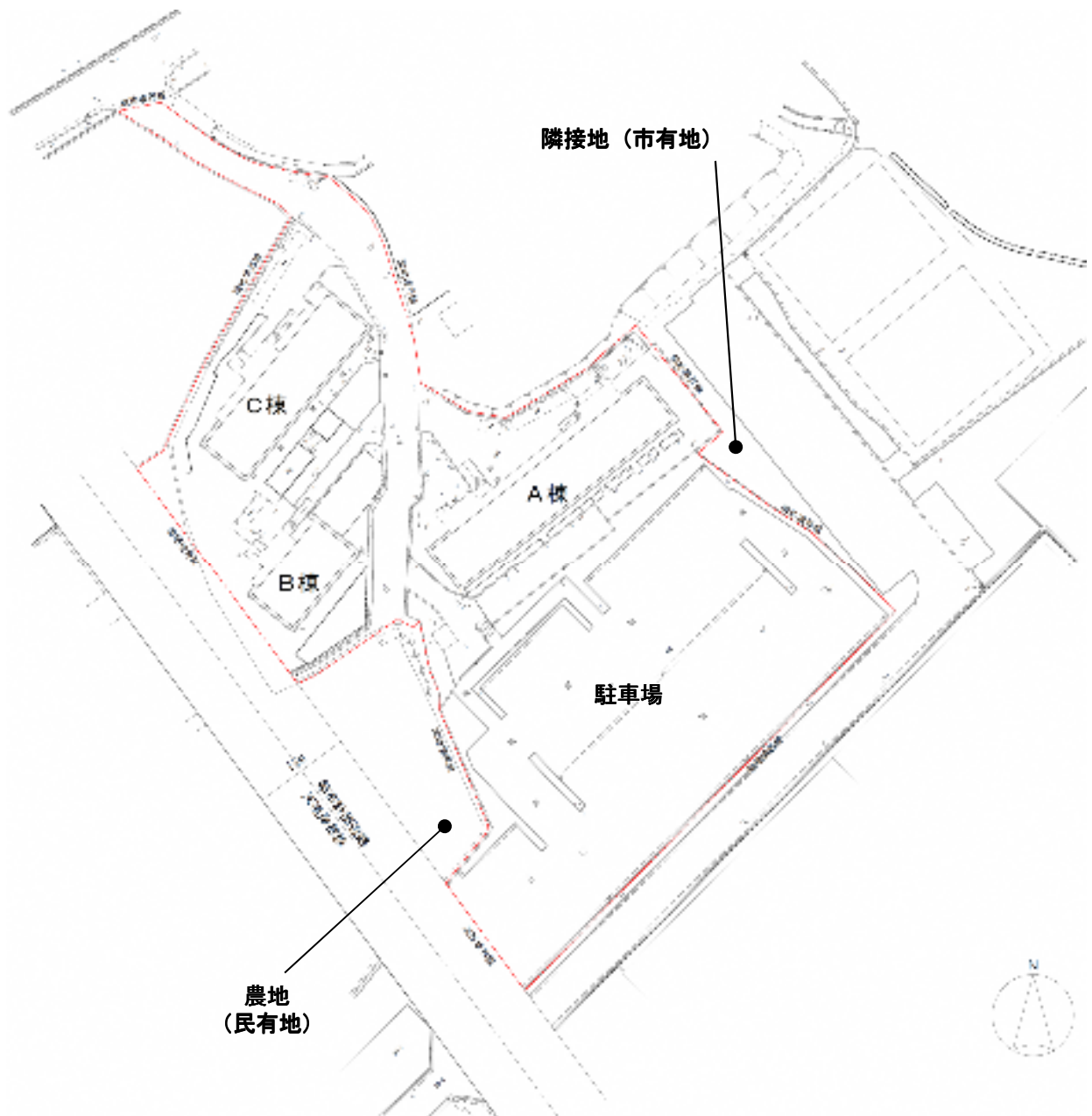
(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(添付資料1)

本施設事業用地 現況図

吹田市営住宅岸部中(南)住宅 ※ 赤線の範囲内が本施設事業用地となる。



(添付資料2)

リスク分担表 (案)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
共通	入札説明書等リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○		
	資金調達リスク	2	選定事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○	
	契約リスク	3	選定事業者と契約が結べない又は契約手続に時間を要する場合	○	○	
	政治・行政リスク	4	国又は市の事業の実施に必要な資金手当に関するもの	○		
		5	本事業に直接的影響を及ぼす市に係わる政策の変更	○		
	法制度リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼすもの法令等の新設・変更	○		
		7	上記以外の法令等の新設・変更		○	
	許認可リスク	8	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
		9	選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
	税制度リスク	10	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
		11	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの		○	
		12	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	○		
		13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(市への所有権移転前)	○	○	
		14	その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	○	
	第三者賠償リスク	15	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○	
		16	選定事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○	
	住民対応リスク	17	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、入居者仮移転及び本移転等に関するもの	○		
		18	調査・工事に係わる住民反対運動、訴訟	○	○	
	環境問題リスク	19	有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		○	
	土地の瑕疵	20	土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○		
	債務不履行リスク	市側起因の場合	21	市の指示、債務不履行、国の不承認によるもの	○	
		選定事業者側起因の場合	22	選定事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○
			23	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	不可抗力リスク	24	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△	
	物価リスク	25	インフレ・デフレ(施設整備)	○	△※	
		26	インフレ・デフレ(入居者移転支援)		○	
	支払遅延及び不能リスク	27	市の支払遅延・不能に関するもの	○		
	補助金未確定リスク	28	補助金の交付に関するもの	○		
	金利リスク	29	金利変動	△	○※	

(施設整備段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
計画設計段階	発注者責任リスク	30	選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		31	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
	測量・調査・設計リスク	32	市が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		33	選定事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
		34	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長	○	
	設計変更リスク	35	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		36	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
入札リスク	37	落札時の応募コストの負担		○	
建設段階	用地リスク	38	建設に要する資材置場の確保に関するもの		○
		39	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	40	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		41	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	42	選定事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
		43	市側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
	建設コストリスク	44	市側の指示による工事費の増大	○	
		45	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の工事費の増大		○
	工事監理リスク	46	工事監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	47	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○
	施設損傷リスク	48	使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
	備品等調達リスク	49	市が別途発注する業務（使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害）	○	
		50	選定事業者が発注する業務（使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害）		○
51		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○		
52		選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○	
終了時	施設の性能リスク	53	本施設事業終了時の維持管理・運営業務の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続リスク	54	本施設事業終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

(入居者移転支援段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
入居者移転支援段階	入居者の要望及び苦情リスク	55	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	56	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	○		
	業務期間変更リスク	57	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	○		
			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		○	
	業務コストリスク	58	入居者の事由による業務に要する費用の増大	○		
			59	市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	○	
			60	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の要因による費用の増大（物価、金利変動によるものは除く。）		○
	施設損傷リスク	61	市及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○		
			62	選定事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
63			選定事業者が適切な入居者移転支援業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○	
要求水準未達リスク	64	要求水準未達に関するもの		○		

凡例：リスク負担者：○主分担・△副分担

※印のリスク分担及びその他のリスク分担の詳細は、入札説明書等において提示する。

実施方針に関する問合せ先

吹田市 都市計画部 住宅政策室 建替・修繕担当

住 所 〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

TEL 06-6384-1927 (ダイヤルイン)

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

※ 本実施方針の内容に関して、電話及びファクスによる直接の質問・意見は受け付けません。