

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト
入札説明書

平成16年4月

大阪府

目 次

第 1 入札説明書等の定義.....	2
第 2 事業内容に関する事項.....	3
第 3 総合評価一般競争入札の実施.....	7
1 . 落札者の決定等.....	7
2 . 参加資格等.....	7
3 . 入札手続き.....	12
4 . 落札者の決定方法.....	22
第 4 入札に関する条件.....	25
第 5 契約に関する事項.....	27
第 6 リスク分担等に関する事項.....	28
1 . 基本的考え方.....	28
2 . 予想されるリスクと責任分担.....	28
3 . モニタリング.....	28
第 7 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置.....	29
1 . 協議の実施.....	29
2 . 管轄裁判所.....	29
第 8 事業の継続が困難となった場合における措置.....	30
1 . P F I 事業者の債務不履行の場合の措置.....	30
2 . 府の債務不履行の場合の措置.....	30
3 . 不可抗力の事由により事業の継続が困難になった場合の措置.....	30
4 . その他.....	30
第 9 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.....	31
第 10 その他.....	32
1 . 債務負担行為の設定.....	32
2 . 特別目的会社の設立.....	32
3 . その他.....	32

第1 入札説明書等の定義

大阪府（以下「府」という。）は、「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト」（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）」（以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施するため、平成16年2月6日に公表した「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト実施方針」（以下「実施方針」という。）及び実施方針に関する質問及び意見を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認め、PFI法第6条の規定により、平成16年3月12日に本事業を「特定事業」として選定し、公表した。

この入札説明書は、府が本事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）を総合評価一般競争入札方式により決定するにあたり、入札に参加しようとする者に配付するものである。

入札参加者は、入札説明書の内容を踏まえ、府営住宅整備の対価及び民間住宅等の整備用地（以下「活用用地」という。）の対価について入札するものとし、併せて必要な提案書を提出すること。

なお、入札説明書に併せて配付する次に掲げる書類も入札説明書と一体のものとし、これらを「入札説明書等」と定義する。また、入札説明書等に関する質問への回答書及び府が別途に提示する資料は、入札説明書等と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。

別添資料	要求水準書：特定事業における業務の要求水準を表現したもの
別添資料	落札者決定基準：入札参加者の提出する提案書を評価する基準を示すもの
別添資料	特定事業契約書（案）：本事業に関する特定事業契約書の案
別添資料	様式集

第2 事業内容に関する事項

(1) 事業名

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

(2) 事業の目的

民間事業者の優れた能力等を活用して、府営住宅の整備及び民間による住宅や施設等(以下「民間住宅等」という。)の整備を行い、地域のまちづくりに資すること。

(3) 事業の対象となる公共施設

府営住宅(付帯施設等を含む)

(4) 公共施設の管理者

大阪府知事

(5) 事業の枠組み

本事業は、府営住宅と民間住宅等を一体的に整備する事業である。事業の枠組みは次の通りとなる。

事業計画の策定

PFI事業者は、府に提出した提案書に基づき、府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画を策定する。また、事業用地を府営住宅の整備用地と活用用地に分割する。

許認可の取得等

PFI事業者は、関係諸法令等にしがたい、事業計画の実施に必要な許認可の取得、申請等の手続きを行う。

また、PFI事業者は、設計及び施工にあたって必要となる敷地の測量及び地質調査等の各種調査、電気、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明等を行う。

府営住宅の整備及び府への所有権の移転

PFI事業者は、府営住宅を設計、施工し、完成後、府へ引き渡し、所有権の移転を行う。(いわゆるBT(Build Transfer)方式)

PFI事業者は、府営住宅を施工するにあたっては、適正な工事監理者を専任で配置し、工事監理を行う。

また、PFI事業者は、府営住宅の着工から所有権移転するまでの間、府営住宅の整備用地を府から借り受けるものとする。

活用用地の取得及び民間住宅等の整備

P F I 事業者は活用用地を府から取得し、民間住宅等の整備を行う。

(6) 事業の内容

事業の主要な内容は次のとおりである。

事業計画に関すること

- ・ 府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画の策定

府営住宅に関すること

- ・ 設計（基本設計、実施設計）
- ・ 必要な許認可及び建築確認の手続き
- ・ 敷地測量及び地質調査の実施
- ・ 周辺家屋調査（事前、事後）
- ・ 府営住宅の建設工事及びその関連業務（給水開始手続等）
- ・ 付帯施設等の整備
- ・ 工事監理
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 近隣住民への説明等
- ・ 本事業にかかる国庫補助金申請書類及び検査対応書類の作成支援
- ・ 府営住宅の府への引渡し、所有権移転

民間住宅等に関すること

- ・ 活用用地の府からの取得
- ・ 民間住宅等の整備

(7) P F I 事業者の収入及び負担

P F I 事業者の収入

- ・ 府は、P F I 事業者が提案した府営住宅整備の対価を府営住宅の完成後、P F I 事業者へ支払う。

P F I 事業者の負担

- ・ P F I 事業者は府営住宅整備の対価を府への所有権移転時まで負担する。
- ・ P F I 事業者は、P F I 事業者が提案した活用用地の対価を活用用地の所有権移転時に府へ支払う。
- ・ P F I 事業者は活用用地における民間住宅等の整備を自らの採算において行う。

(8) 事業期間

府営住宅の整備に係る事業期間は、特定事業契約の本契約成立日から約 2 年間と

する。

民間住宅等については、速やかに整備することを前提として、落札者と提案書に基づき協議する。

(9) 事業実施のスケジュール (予定)

時期	内容
H16 年 10 月上旬	仮契約締結
H16 年 12 月	議会議決 (本契約成立)
H17 年 1 月	P F I 事業者への活用用地の所有権移転
H17 年 1 月頃 ~	府営住宅の設計・施工
H19 年 1 月末まで	府への府営住宅の所有権移転

(1 0) 遵守すべき法令等

事業にあたり、遵守すべき法令等は以下に示すとおりである。

- ・ 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 (P F I 法 : 平成 11 年法律第 117 号)
- ・ 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- ・ 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- ・ 消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- ・ 河川法 (昭和 39 年法律第 167 号)
- ・ 水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- ・ 下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- ・ 公営住宅法 (昭和 26 年法律第 193 号)
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (建設リサイクル法 : 平成 12 年法律第 104 号)
- ・ 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)
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律 (ハートビル法 : 平成 6 年法律第 44 号)
- ・ 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)
- ・ 電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- ・ ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号)
- ・ 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)

- ・ 大阪府建築基準法施行条例 (昭和 46 年大阪府条例第 4 号)
- ・ 大阪府景観条例 (平成 10 年大阪府条例第 44 号)

- ・大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年大阪府条例第 79 号）
- ・大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
- ・大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）
- ・大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）

- ・東大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年東大阪市条例第 9 号）
- ・東大阪市下水道条例（昭和 42 年東大阪市条例第 63 号）
- ・東大阪市ラブホテル建築規制に関する条例（昭和 60 年東大阪市条例第 18 号）
- ・東大阪市火災予防条例（昭和 48 年東大阪市条例第 38 号）
- ・東大阪市水道事業給水条例（平成 9 年東大阪市条例第 39 号）
- ・東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 63 年東大阪市条例第 5 号）

- ・その他、本事業に関する法令等

第3 総合評価一般競争入札の実施

1. 落札者の決定等

(1) 落札者の決定と公表

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札により、入札参加者が提出する入札書及び提案書について、次項に定める「参加資格等」及び（別添資料）「落札者決定基準」に基づく審査の結果を踏まえ、落札者を決定し、公表する。

なお、以下の事由に該当する者は失格とする。

- ・参加資格等に不適合がある者（第3-2参照）
- ・府営住宅整備の対価が予定価格を上回る者（第4（2）参照）
- ・活用用地の対価が不適正な者（第4（3）参照）
- ・提案内容について、事業にかかる基本的事項を満足していない者（別紙参照）

(2) 落札者を決定しない場合

(1)により、全ての入札参加者が失格とされた場合は、落札者を決定しない。

2. 参加資格等

(1) 入札参加者の構成

入札参加者は、次に掲げる企業を含むものとし、単独企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

なお、一企業が建設企業、設計企業、用地活用企業を兼ねることも可能とする。

- ・府営住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- ・府営住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- ・民間住宅等の整備の用地活用を行う企業（以下「用地活用企業」という。）

参加グループの構成員の変更は原則的に認めないが、やむを得ない事情が生じた場合は、府の承認を条件として構成員の変更ができるものとする。

また、参加グループの場合は、必ず代表企業を定め、その代表企業が入札参加表明、提案書、入札の提出等の手続きを行うこと。

(2) 入札参加者の資格要件

入札参加者は、事業を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金及び信用等を備えた者であり、提案書提出日から契約締結の日までの間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、落札者が、本事業を遂行するために商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にあっては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者も同様とする。

建設企業

建設企業は、単体企業、特定JV、経常JV又は官公需適格組合のいずれかとする。

- ア. 建設業法(昭和24年法律第100号)第15条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を有していること。
- イ. 特定JV及び経常JVにあっては、構成員の1者が、以下の全てを満足する共同住宅(ワンルームマンション、寄宿舍を除く)又は事務所等(倉庫、車庫、工場及び仮設事務所等の簡易なものは除く)の元請としての施工実績を有していること。官公需適格組合にあっては、組合員が単体企業としての元請けの実績を有していること。

なお、工事实績の有効な期限は提案書提出日より過去10年以内に竣工したものとする。

(ア) 階数

提案する府営住宅の階数に応じて、必要な施工実績を有すること。

提案する府営住宅の階数	5F以下	6～8F	9～15F	16F以上
必要な施工実績	-	6F以上	8F以上	16F以上

(イ) 面積又は戸数

提案する府営住宅の延べ床面積、戸数について以下のいずれかの施工実績を有すること。

- ・提案する府営住宅の延べ床面積×0.6以上の延べ床面積
(小数点以下切り上げ)
- ・40戸以上

なお、JVとして有する工事实績については、以下の通りとする。

- ・出資比率が50%以上の場合の工事实績は、JVとしての工事内容の100%とする。
- ・出資比率が50%未満の場合の工事实績は、
JVの工事内容×JVでの出資比率×2.0とする。

(小数点以下切り上げ)

(ウ) 構造

提案する府営住宅の構造に応じて、必要な施工実績を有すること。

提案する 府営住宅の構造	R C 造	S R C 造・S 造
必要な施工実績	R C 造・S R C 造・S 造	S R C 造・S 造

ウ. 特定JVの結成にあたっては、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (ア) 構成員は単体企業とし、構成員数は2者であること。
- (イ) 特定JVの代表者は、上位等級でかつ、その出資比率が50%以上であること。
- (ウ) 大阪府内に建設業法上の主たる営業所を有する者を1者以上含むものであること。
- (エ) 一構成員の出資比率は30%以上であること。
- (オ) 経営形態は共同施工方式であること。

エ. 入札参加可能な等級及びその組み合わせについては、下表のとおりとする。なお、この等級は、平成16年度大阪府建設工事入札参加資格の工事種別のうち建築一式工事の等級とする。

入札参加可能な等級及び組み合わせ	
単体企業	AA、A
特定JV(1)	AA+AA、AA+A、AA+B1、A+A、A+B1、A+B2、B1+B1、B1+B2
経常JV等(2)	AA、A、B1

- 1 特定建設工事共同企業体
- 2 経常建設共同企業体及び官公需適格組合

オ. 下表に定める入札参加可能な業者の所在区分に該当する者であること。

- (ア) 単体企業で入札参加の場合
府内業者、府外業者とも業者の所在地を適用する。
- (イ) 特定JVで入札参加の場合
府内業者と府外業者の組み合わせの場合は、府内業者の所在地を適用する。
府内業者同士の組み合わせの場合は、下位等級の所在地を適用し、同等級の場合はいずれかの業者の所在地を適用する。
- (ウ) 経常JVで入札参加の場合
府内業者と府外業者の組み合わせの場合は、府内業者の所在地を適用する。

府内業者同士の組み合わせの場合は、いずれかの業者の所在地を適用する。

(工) 官公需適格組合で入札参加の場合

官公需適格組合の等級により所在地を適用する。

業者の所在地

- ・府内業者の場合は、建設業法上の主たる営業所の所在地とする。
- ・府外業者の場合は、大阪府建設工事入札参加資格申請の際に届け出た府と契約する営業所の所在地とする。

〔建築一式工事〕

業者等級	入札参加可能な業者の所在区分
A A	府内全域
A	府内全域
B 1	枚方土木事務所管内の市町村(1)、八尾土木事務所管内の市町村(2)、富田林土木事務所管内の市町村(3)、大阪市内
B 2	東大阪市並びに東大阪市に隣接する市、町村及び大阪市の区。(大東市、八尾市、大阪市鶴見区、城東区、東成区、生野区、平野区)

1 守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四条畷市、交野市

2 八尾市、柏原市、東大阪市

3 富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、美原町、千早赤阪村

設計企業

ア．建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。

イ．前項 イ．に示す共同住宅の設計の実績を有していること。

用地活用企業

提案内容と同等類似の事業に係る実績を有していること。

(3) 入札参加者の制限

参加企業及び参加グループ構成員は、提案書提出日から落札者決定の日までの間において以下のいずれにも該当しないこと。当該期間内に参加企業若しくは参加グループの構成員がいずれかに該当することとなった場合には、その参加企業若しくは参加グループは失格とする。また、落札者決定の日から契約締結の日までの間に参加企業若しくは参加グループの構成員がいずれかに該当することとなった場合は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、府は一切の責めを負わない。

なお、落札者が特別目的会社を設立する場合にあっては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者も同様とする。

成年被後見人

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

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

民法第 16 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

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

破産者で復権を得ない者

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
建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者
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。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。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にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。

民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申し立てをなされている者であること。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。）

商法第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
 大阪府建設工事等指名停止要綱による指名停止措置を受けている者
 大阪府建設工事暴力団対策措置要綱による指名除外措置を受けている者
 直近 2 事業年度の法人税、消費税及び府税に係る徴収金を滞納している者
 府が本事業について、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(府が本事業について、アドバイザー業務を委託する企業及びその協力会社については第 10 3.(9)本事業に関するアドバイザー及びその協力会社」を参照。)

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ア～ウのいずれかに該当する者

ア．アドバイザー企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有する者

イ．アドバイザー企業の資本総額の 50%を超える出資をする者

ウ．代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を兼ねる者

4.(2)に規定する「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」の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ア～ウのいずれかに該当する者

ア．委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有している者

イ．委員が資本総額の 50%を超える出資をしている者

ウ．委員が役員または職員となっている者

参加企業、あるいは参加グループの構成員であって、他の参加グループの構成員である者若しくは、二つ以上の提案を行う参加企業となること。

3. 入札手続き

本章における提出書類等は(別添資料)「様式集」によるものとする。

(1) 入札等の日程(予定)

時期	内容
H16年4月6日	入札公告、入札説明書等の公表
H16年4月9日	入札説明書等の説明会及び現地説明会
H16年4月9日～4月23日	入札説明書等への質問の受付(第1回目)
H16年4月9日～7月15日	要求水準書関連図面の閲覧 (電子データ配布は、4月9日～4月23日)
H16年5月13日	入札説明書等への質問に対する回答(第1回目)
H16年5月14日～5月27日	入札説明書等への質問の受付(第2回目)
H16年5月19日	入札参加資格予備審査の受付
H16年5月26日	VE提案書受付

H16年6月10日	入札参加資格予備審査の結果通知
H16年6月17日	入札説明書等への質問に対する回答(第2回目)
H16年6月21日	V E 審査の結果通知
H16年7月1日	入札参加表明書の受付
H16年7月8日	提案書(入札参加資格)の受付
H16年7月9日~	入札参加資格審査
H16年7月16日	入札、提案書(事業提案)の受付
H16年7月20日~	提案書(事業提案)の審査
H16年9月下旬	落札者の決定、公表
H16年10月上旬	仮契約締結
H16年12月	議会議決(本契約成立)

入札手続きの流れについては、後記「参考 入札の流れ」を参照

(2) 入札説明書等の公表及び説明会の開催

入札説明書等の公表及び同説明書に関する説明会を次の通り実施する。

入札説明書等の公表

平成16年4月6日 午前9時より大阪府建築都市部住宅整備課のホームページ上で公表する。

また、大阪府建築都市部住宅整備課の窓口においても配布するほか、下記説明会においても配布を行う。(配布は一企業あたり一部とする。)

大阪府建築都市部住宅整備課のホームページアドレス

<http://www.pref.osaka.jp/juusei/index.html>

入札説明書等の説明会

説明会への参加を希望する者は平成16年4月8日午後2時までに「説明会参加申込書」(「様式集」様式1)により大阪府建築都市部住宅整備課まで電子メールにて申し込むこと。

「説明会参加申込書」の提出先アドレス

e-mail jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.jp

ア 入札説明書等の説明会

日 時：平成16年4月9日 午前10時より

場 所：エル・おおさか(大阪府立労働センター) 7F 708号室

住所 大阪府中央区北浜東3-14

電話 06-6942-0001

・なお、入札説明書の説明会への参加は1企業につき3名までとする。

イ 現地説明会

日 時：平成 16 年 4 月 9 日 午後 2 時より
場 所：現地（東大阪島之内住宅地内：集合場所は、大阪府建築都市部住宅整備課のホームページ参照）

大阪府建築都市部住宅整備課のホームページアドレス

<http://www.pref.osaka.jp/juusei/index.html>

- ・なお、現地説明会以外での現地調査等は、周辺住民の迷惑や東大阪島之内住宅第 3 期事業の妨げとなるため行わないこと。

(3) 要求水準書関連図面等の閲覧及び関連図面等の電子データの配布

要求水準書関連図面等の閲覧及び関連図面等の電子データの配布を次の通り行う。
なお、この図面の貸し出しは行わない。

要求水準書関連図面の閲覧

日時：平成 16 年 4 月 9 日より 7 月 15 日まで

（午前 10 時～12 時、午後 1 時～5 時まで）

場所：大阪府建築都市部住宅整備課（府庁別館 3 階）

要求水準書関連図面等の電子データ（ ）の配布について

「要求水準書関連図面等電子データ申込書」（「様式集」様式 2）にて府まで申し込むこと。

受付日：原則、平成 16 年 4 月 9 日より 4 月 23 日までとする。

（午前 10 時～12 時、午後 1 時～5 時まで）

引渡し日：受付時に担当職員が指定する日以降。

受付窓口：大阪府建築都市部住宅整備課（府庁別館 3 階）

（ ）関連図面の電子データは、関連図面を P D F 形式で C D - R に保存したもの。
説明会終了後にも会場にて受け付ける予定

(4) 質問の受付及び回答

本入札説明書及び別添資料に関する質問の受付及び回答は、以下の通り行うものとし、本項に定めるもの以外では、行わない。

質問の受付

本入札説明書及び別添資料に関する質問の受付を下記の通り大阪府建築都市部住宅整備課にて行う。

期限：（第 1 回目）平成 16 年 4 月 9 日から 4 月 23 日午後 5 時まで

（第 2 回目）平成 16 年 5 月 14 日から 5 月 27 日午後 5 時まで

受付方法：電子メールのみ受け付けるものとし、電話、FAXでの受付は行わない。

様式：「入札説明書等に関する質問書」（「様式集」様式3）を利用してMS WORD（バージョンはMS WORD97以降のものとする。）で作成した質問を添付ファイルにて送信すること。

質問の提出先アドレス

e-mail jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.jp

質問に対する回答

質問に対する回答は大阪府建築都市部住宅整備課のホームページ上で公表する。

公表日（予定）：（第1回目）平成16年5月13日

（第2回目）平成16年6月17日

大阪府建築都市部住宅整備課のホームページアドレス

<http://www.pref.osaka.jp/juusei/index.html>

（5）入札参加資格予備審査

入札に先立ち、入札参加資格の予備審査を希望する者は、以下の要領で必要な図書を提出すること。

この入札参加資格予備審査では、入札参加資格のうち、第3.2.(1)及び(2)に規定する入札参加者の構成及び資格要件について、府が審査を行う。

なお、本予備審査における審査結果をもって、提案書における入札参加資格の審査を免れるものでない。

提出日時：平成16年5月19日

（午前10時～12時、午後1時～5時まで）

提出先：大阪府建築都市部住宅整備課

提出方法：持参

提出書類：各正1部、副3部を提出

ア 入札参加資格予備審査申請書（「様式集」様式4）

イ 誓約書（グループ構成員表）（「様式集」様式5）

ウ 会社概要（「様式集」様式6）

エ 各種許認可の取得を証する書類（一級建築士事務所の登録及び特定建設業の許可）の写し（該当者のみ）

オ 建設企業に関する資格（「様式集」様式7-1、7-2、7-3）

カ 設計企業に関する資格（「様式集」様式8）

キ 用地活用企業に関する資格（「様式集」様式9）

入札参加資格予備審査の結果通知

入札参加資格予備審査の結果について、平成 16 年 6 月 10 日に入札参加資格予備審査希望者及び希望グループの代表企業に対し、書面にて通知する。

(6) VE 提案

提案書の作成にあたり、基準設計図に比べて、同程度の性能で、かつ、より安価に調達できる材料、工法等を使用したい場合、入札に先立ち、技術提案（以下「VE 提案」とする。）を行い、府の承認を受けること。

この VE 提案を行う者は、（別添資料）「要求水準書」に規定する VE 提案基準に基づき、以下の要領で VE 提案書を提出すること。

VE 提案の審査は府が行い、必要に応じて提案内容の確認を行うことがある。

なお、VE 提案を行い、府の承認を受けた場合を除き、落札者は、基準設計図に基づき事業を実施することを前提として、契約を締結するものとする。

提出日時：平成 16 年 5 月 26 日

（午前 10 時～12 時、午後 1 時～5 時まで）

提出先：大阪府建築都市部住宅整備課

提出方法：持参

提出書類：VE 提案書提出届（「様式集」様式 10）

VE 提案総括表（「様式集」様式 11）

VE 提案書（「様式集」様式 12）

VE 提案の根拠を示す技術資料（論文、試験結果等の客観性を有するもの）を、出典元を記した上で様式 12 に添付すること。

・ VE 審査の結果通知

VE 審査の結果は、平成 16 年 6 月 21 日、VE の提案者に個別に通知する。

(7) 入札参加表明

本事業における入札への参加を希望する者は、「入札参加表明書」（「様式集」様式 13）にて参加表明を行わなければならない。なお、入札参加表明書を提出した後に入札への参加を辞退する場合は、「入札参加辞退届」（「様式集」様式 15）を平成 16 年 7 月 7 日までに大阪府建築都市部住宅整備課へ持参すること。

提出日：平成 16 年 7 月 1 日（午前 10 時～12 時、午後 1 時～5 時まで）

郵送による場合は、平成 16 年 7 月 1 日消印有効とする。

提出先：大阪府建築都市部住宅整備課

(郵送先) 〒540 - 8570

大阪市中央区大手前 2 丁目 1 番 2 2 号

大阪府建築都市部住宅整備課民活推進グループ あて

提出方法：持参又は郵送とし、郵送の場合にあっては、配達記録又は書留によることとし、郵送する旨担当部署あて電話連絡すること。

提出書類：各正 1 部、副 1 部を提出

入札参加表明書(「様式集」様式 13)

委任状(「様式集」様式 14)

(8) 入札及び提案書の提出

入札参加者は、以下により入札及び提案書の提出を行うこと。

なお、提案書は、提案書(入札参加資格)と提案書(事業提案)から構成される。

提案書(入札参加資格)

ア 提出日時：平成 16 年 7 月 8 日(午前 10 時～12 時、午後 1 時～5 時まで)

イ 提出場所：大阪府建築都市部住宅整備課

ウ 提出書類：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 MS WORD(バージョンは MS WORD97 以降のものとし、原則 10.5 ポイント活字)又は MS EXCEL を使用して作成すること。そのうち電子データにて作成するものについては、内容を記録した CD - R を添付して提出すること。また、提出書類は図面を除き二穴 A4 サイズのファイルに綴じた状態で正 1 通、副 19 通を提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

様式	名称
16	提案提出書(入札参加資格)
17	提案書表紙(入札参加資格)
18	誓約書(グループ構成員表)
19	会社概要
20 - 1	建設企業に関する資格
20 - 2	工事实績調書
20 - 3	工事施工証明書(該当者のみ)
21	設計企業に関する資格
22	用地活用企業に関する資格
	法人登記簿謄本
	各種許認可の取得を証する書類(一級建築士事務所の登録及び特定建設業の許可)の写し(該当者のみ)
	納税証明書(法人税と消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書(法人用 納税証明書「その 3 の 3」))

入札

入札参加者は、府営住宅整備の対価及び活用用地の対価について入札する。

なお、当該入札では、府営住宅整備の対価についてのみ入札価格が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。この際に、入札価格の公表は行わない。

入札会場への入室は入札参加者(入札参加グループの代表者)1名のみとし、入札時間に遅れた場合は入札に参加できない。

なお、入札参加者の参加グループ名及び企業名の公表を予定している。

ア 入札日時：平成 16 年 7 月 16 日 午前 10 時

イ 入札会場：日本赤十字社大阪府支部（日赤会館） 3 F 小会議室

住所 大阪府中央区大手前二丁目 1 番 7 号

電話 06 - 6943 - 0765

ウ 入札書類：・入札書（「様式集」様式 23 - 1、23 - 2、23 - 3 を封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して 1 部提出する。）

・委任状（代理人が入札する場合は、提出すること。入札開始前に提出するものとし、様式の指定はない。）

・入札保証金納付書（ の提出時にお渡しします。）

・入札保証金（下記 エ 参照）

・印鑑（代理人が入札する場合は、上記委任状の代理人使用印と同じ印鑑）

エ 入札保証金：・入札しようとする者は、入札前に入札保証金として、保証小切手（大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出し、発効日から 5 日以内のものに限る。）で納めなければならない。

・この保証小切手の金額は、府が P F I 事業者に支払う府営住宅整備の対価として見積もる金額及び P F I 事業者が府に支払う活用用地の対価として見積もる金額のそれぞれの 1 0 0 分の 2 に相当する金額を合算したものとする。

・ただし、大阪府財務規則第 6 1 条第 1 項第 1 号に規定する府を被保険者とする入札保証保険契約を締結する場合は免除する。

・落札者が契約を締結しないときは、入札保証金は府に帰属する。

・入札保証金は、落札者が納めたものについては契約を締結した後に、その他の者が納めたものについては、入札終了後速やかに還付する。還付する入札保証金には、利息を付

さないものとする。

提案書（事業提案）

ア 提出日：平成 16 年 7 月 16 日（午後 1 時～5 時まで）

イ 提出場所：日本赤十字社大阪府支部（日赤会館） 3 F 小会議室

住所 大阪府中央区大手前二丁目 1 番 7 号

電話 06 - 6943 - 0765

ウ 提出書類：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 MS WORD（バージョンは MS WORD97 以降のものとし、原則 10.5 ポイント活字）又は MS EXCEL を使用して作成し、その内容を記録した CD - R を添付して提出すること。また、提出書類は図面を除き二穴 A4 サイズのファイルに綴じた状態で正 1 通、副 19 通を提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

様式	名称
24	提案提出書（事業提案）
25	提案書表紙（事業提案）
26	資金計画書
27-1 ～ 27-18	計画説明書
27-19	計画説明総括表
28	建築計画概要書
29	府営住宅面積表
30	V E 総括表
31	公営住宅等整備基準適合チェックリスト
32	事業工程表
33	設計図書 〔全体計画〕 a. 基本コンセプト b. 土地利用計画図 c. 全体配置図 d. 全体立面図 e. 防災計画図 f. 日影図 g. 工事計画図 h. 外観透視図（鳥瞰図） i. 外観透視図（目線） 〔府営住宅〕 j. 府営住宅基準階平面図 k. 府営住宅住戸プラン平面図 l. 府営住宅立面図 m. 府営住宅断面図

	n. 府営住宅住戸タイプ配置図 〔民間住宅等〕 o. 民間住宅等基準階平面図 p. 民間住宅等立面図 q. 民間住宅等断面図
--	--

(9) 提案書の作成要領

審査の公平を期すため、入札参加者は匿名として審査を行う。

よって、提案書は、各様式の所定の欄に、(8) の受付の際に示す受付番号を記載し、企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)等は記載しないこと。

資金計画書

「様式集」様式 26 に従い、本事業を実施するための資金の計画を記載する。自己資金については、預金残高証明等、自己資金残高を示すものを様式 26 に添付すること。落札者については、仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書の提出を求める。また、建設企業及び用地活用企業の貸借対照表(直近 3 ヶ年分及び当該期間の推移表)、損益計算書(直近 3 ヶ年分及び当該期間の推移表)を添付すること。

計画説明書

「様式集」様式 27 - 1 ~ 27 - 18 の各様式に従い、上段にポイントとなる点を要点として箇条書きし、下段に説明文や図を記載する。

計画説明総括表

「様式集」様式 27 - 19 に従い、 を総括した表を作成する。

建築計画概要書

「様式集」様式 28 に従い府営住宅及び民間住宅等の建築計画の概要表を作成する。

府営住宅面積表

「様式集」様式 29 に従い府営住宅部分の面積表を作成する。

VE 総括表

(6) の VE 提案を行い、その提案が承認されたもののうち、提案に反映させるものについて、「様式集」様式 30 に従い総括表を作成する。

公営住宅等整備基準適合チェックリスト

「様式集」様式 31 に従い、府営住宅の整備について提案者各自でチェックを行った内容を記入する。事業工程表

「様式集」様式 32 に従い、事業全体の工程表を作成する。

(1 0) 設計図書

設計図書は、「様式集」様式 33 の表紙を付け、A 3 版 1 面で作成し横長左二箇所

綴じで（取り外しが可能なもの）提出する。設計図書は適宜彩色しても構わない。
なお、縮尺については、指定したものを基本とするが、必要に応じて変更することも可とする。（変更した場合には、変更後の縮尺を明記すること。）

a．基本コンセプト

デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。

b．土地利用計画図 [縮尺 1 / 500]

府営住宅、民間住宅等、道路、通路、公園・広場及び緑地等事業用地全体の土地利用計画を図示すること。

また、各敷地境界を明示し、府営住宅敷地、活用用地（敷地を分割して建築物を建設する場合は、各敷地について）、道路及び公園・広場及び緑地の面積を明示した表を併せて提示すること。

c．全体配置図 [縮尺 1 / 500]

府営住宅、民間住宅等、外構及び周辺道路を図示すること。

府営住宅及び民間住宅等は 1 階平面図とし、府営住宅平面図には住戸タイプ・床面積を記載すること。

府営住宅平面図は各住戸の界壁が記載されていればよい。

d．全体立面図 [縮尺 1 / 500]

府営住宅、民間住宅等、外構等全てが含まれた立面図を 1 面以上とする。

e．防災計画図（説明図）

c．の全体配置図をベースとして、非常口の位置、災害時の避難経路、火災時の消防車等の消火活動場所を提示する。

f．日影図 [縮尺適宜]

全ての居室が 2 時間以上の日照を確保出来ていることを証するもの。

建築基準法に基づく府営住宅の日影図

建築基準法に基づく民間住宅等の日影図

（ A 3 版各 1 面とする。）

g．工事計画図

ゲートの位置、資材置場、ポンプ車・クレーン車等の配置等を図示すること。

h．外観透視図（鳥瞰図）

事業用地全体を見渡すものとする。

i．外観透視図（目線）

府営住宅及び民間住宅等を見渡し、周囲との景観を含めて目線レベルで把握できるものとする。（ A 3 版 1 面の範囲内で数カット可）

j．府営住宅基準階平面図 [縮尺 1 / 300]

府営住宅の基準階平面図を図示すること。

平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。

壁については、各住戸の界壁が提示されていけばよい。

k．府営住宅住戸プラン平面図 [縮尺適宜]

府営住宅の各住戸タイプ (1DK ~ 4DK) の間取りを併せてA3版1面で図示すること。

平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。

l．府営住宅立面図 [縮尺 1 / 300]

府営住宅のみの立面図で、南面を含む2面以上とする。

m．府営住宅断面図 [縮尺 1 / 300]

断面位置は任意とし、2面以上とする。

府営住宅の断面のみ図示すること。

断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。

壁については、各住戸の界壁が提示されていけばよい。

高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定を満足していることを表すこと。

n．府営住宅住戸タイプ配置図 [縮尺適宜]

m.の府営住宅断面図をベースに住戸タイプを記載し、模式的に府営住宅の住戸タイプの配置が一目できる図とする。

o．民間住宅等基準階平面図

民間住宅等の基準階平面図を図示すること。

平面図には室名・床面積を記載すること。

壁については、各室の界壁が提示されていけばよい。

p．民間住宅等立面図

民間住宅等のみの立面図で、南面を含む2面以上とする。

q．民間住宅等断面図

断面位置は任意とし、2面以上とする。

壁については、各室の界壁が提示されていけばよい。

高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限を記入し、建築基準法第56条の規定を満足していることを表すこと。

(1 1) 入札の延期・中止

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。

4．落札者の決定方法

(1) 落札者の決定方法

落札者の決定を行うにあたっては、第3 2. に規定する事項についての提案書（入札参加資格）の審査並びに（別添資料 ）「落札者決定基準」に基づく入札書及び提案書（事業提案）の審査を行う。

(2) 落札者決定のプロセス

提案書（入札参加資格）の審査

提案書（入札参加資格）について、第3 2. に規定する事項の審査を行う。
参加資格等に不適合がある者は、失格とする。

入札書及び提案書（事業提案）の審査

ア 入札価格の確認（開札）

府は、入札書により入札価格について確認を行う。

入札書に記載された府営住宅整備の対価にかかる入札価格が府営住宅整備の対価にかかる予定価格を超えていないことを確認し、入札価格が予定価格を超えている場合は失格の旨、当該入札者に通知する。

なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でもその場での再度入札（2回目）は行わない。

イ 基本的事項の確認

府は、提案書（事業提案）について、基本的事項（別紙参照）の確認を行う。
この基本的事項を満足していない者は、失格とする。

ウ 審査委員会による審査

入札書及び提案書（事業提案）について、（別添資料 ）「落札者決定基準」に基づき、学識経験者で構成する「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」（以下「審査委員会」という。）において審査を行う。

なお、審査委員に対する審査の過程、結果についての質問や異議は一切認めない。

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員（五十音順）

名前	役職名
安藤 元夫	近畿大学理工学部建築学科教授
小野 英道	近畿大学理工学部建築学科講師
城戸 健一郎	都市基盤整備公団関西支社副支社長
土井 幸平	大東文化大学環境創造学部教授
仲肥 照暁	株谷澤総合鑑定所取締役再開発部長
林 紀美代	あずさ監査法人シニアマネージャー
山下 和久	大阪府立大学経済学部教授

（委員任期：平成15年6月27日から1年間）

エ プレゼンテーション等

必要に応じて、プレゼンテーションやヒアリング等により、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。

入札参加者が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

活用用地の対価の適正性審査

府は、活用用地の対価について、鑑定等を参考にその適正性を審査する。なお、この審査で活用用地の対価が不適正と認められる場合は、失格とする。

落札者の決定

府は ~ の審査結果を踏まえて、落札者を決定する。

入札結果の通知及び落札結果の公表

入札結果は、平成 16 年 9 月下旬に入札参加者（参加グループの場合は代表企業）に文書で通知し、併せて落札結果を公表する予定である。なお、電話等による問合せには応じない。

第4 入札に関する条件

(1) 事業用地

位置 東大阪市島之内2丁目5-3の一部、5-7

面積 8,349.49 m²

用途地域等 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率60% 容積率200%

(2) 府営住宅

府営住宅の整備

府営住宅は、(別添資料)「要求水準書」に基づき安全、衛生、美観等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるよう整備すること。

・府営住宅

府営住宅の戸数は66戸とする。

・付帯施設等

以下の付帯施設等を整備する。なお、詳細は要求水準書にて示す。

自転車置き場、物置、ゴミ置き場、受水槽施設等、電気室、児童遊園等、集会所、駐車場、雨水貯留槽、外構

府営住宅の所有権移転時期

府営住宅の所有権移転時期は、事業者提案に基づき、特定事業契約において定める。

府営住宅整備の対価

府営住宅整備の対価は、予定価格937,000千円(消費税及び地方消費税を除く)以下とする。この予定価格を上回る提案は失格とする。

建設用地の貸付

府営住宅の建設期間中は、府営住宅の整備用地をPFI事業者は無償で貸し付けるものとする。

(3) 活用用地

民間住宅等の整備

民間住宅等は、(別添資料)「要求水準書」に基づき整備すること。

所有権移転時期

所有権移転時期は、平成17年1月を期限として特定事業契約書において定める

時期とする。

活用用地の対価の適正性審査

本事業は、活用用地の面積、形状について提案を求めるため、提案された活用用地に応じて、府がその対価について適正性審査を行う。

この審査は、提案の後に審査委員会とは別途に、府が鑑定等を参考に行う。

この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

第5 契約に関する事項

(1) 契約内容の明確化

府は落札者と提案内容に基づき、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)の本契約の成立と同時に次に掲げる保証保険契約の締結及び契約保証金の納付を行わなければならない。

府営住宅整備の対価の10%に相当する金額を契約保証金として府へ支払う。

なお、府営住宅整備の対価に相当する金額の10%以上について、府を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、その保険証券を府に提出した場合は、契約保証金を免除する。

活用用地の対価の20%に相当する金額を契約保証金として府へ支払う。

(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商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には、府は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、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設立することを要する。

(4) 契約締結

特定事業契約の締結については、PFI法第9条の規定に基づき、大阪府議会の議決を要する。特定事業契約の仮契約は、大阪府議会の議決がなされたとき本契約となるものである。

(5) その他

落札者が特定事業契約を締結しないときには、落札者決定基準による総合評価の得点の高い者から順に、契約の交渉を行うこととする。

第6 リスク分担等に関する事項

1. 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、府にとってより低廉で良質なサービスの提供が受けられることを前提とする。

府営住宅の設計、施工及び民間住宅等の整備において発生するリスクは、原則としてPFI事業者が負担することとする。ただし、府が責任を負担すべき合理的な理由がある事項については、この限りではない。

2. 予想されるリスクと責任分担

府とPFI事業者の基本的なリスク分担については、(別添資料)「特定事業契約書(案)」に記載のとおりである。

3. モニタリング

府は、PFI事業者が行う府営住宅の設計、施工についてモニタリングを行う。

モニタリングの方法及び内容等については、(別添資料)「要求水準書」及び(別添資料)「特定事業契約書(案)」を参照すること。

第7 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置

1. 協議の実施

特定事業契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は特定事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、府及びPFI事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

2. 管轄裁判所

特定事業契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、府及びPFI事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

第8 事業の継続が困難となった場合における措置

1. PFI事業者の債務不履行の場合の措置

(1) PFI事業者の履行不能等による特定事業契約の解除

PFI事業者の責めに帰すべき事由により契約の履行が不能となったとき、その他特定事業契約の定めによる場合、府は特定事業契約の全部または一部を解除することができるものとする。

(2) PFI事業者の倒産等による特定事業契約の解除

PFI事業者の財務状況が著しく悪化する等その結果、特定事業契約に従った事業の継続的履行が困難な場合、府は特定事業契約の全部または一部を解除できるものとする。

(3) 損害賠償

上記(1)(2)により府が特定事業契約を解除した場合、PFI事業者は府に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 府の債務不履行の場合の措置

(1) 特定事業契約の解除

府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には、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。

(2) 損害賠償

上記(1)によりPFI事業者が特定事業契約を解除した場合、府はPFI事業者が生じた損害を賠償するものとする。

3. 不可抗力の事由により事業の継続が困難になった場合の措置

不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合、府及び事業者グループは、両者の合意により、本契約の全部又は一部を解除できる。

4. その他

上記の解除事由や損害賠償金額の詳細等は、「特定事業契約」で規定するものとする。

第9 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援については、特に想定していない。

第10 その他

1. 債務負担行為の設定

府は、本事業の実施について平成16年3月24日に府議会の議決を経て債務負担行為の設定を行っている。

2. 特別目的会社の設立

本件において落札者が特別目的会社を設立する場合、入札参加企業又は参加グループの構成員（全員または一部）は特別目的会社に出資し、合計で特別目的会社の総株主の議決権の2分の1を超える議決権を保有すると共に保有する株式について譲渡、又は、担保権の設定その他の処分を行う場合には事前に府の承諾を得なければならない。

特別目的会社に入札者以外の出資を予定している場合は、提案書に出資予定者を明記しておくこと。

3. その他

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、提案書の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 入札条件等の変更等

本入札説明書に定める事項の他、入札及び審査にあたって必要な変更等が生じた場合は、随時、大阪府建築都市部住宅整備課のホームページ上で公表する。

大阪府建築都市部住宅整備課のホームページアドレス

<http://www.pref.osaka.jp/juusei/index.html>

(3) 入札への参加に伴う費用負担

入札への参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(4) 使用単位等

応募に関して使用する単位は計量法に定めるものとし、使用通貨は日本円、使用言語は日本語とする。時刻は、日本標準時とする。

(5) 提出書類の取り扱い

入札価格および提出された提案書の引き換え、撤回は認めない。提出された書類

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等が必要と認められる場合には、府は提出書類の一部または全部を無償で使用出来るものとする。また、提出された書類は理由の如何を問わず返却しない。

提案内容に含まれる特許権、実用新案、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工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負担する。

(6) 府が提供する資料(府が閲覧に供し入札参加者が複写した図面を含む)の取り扱い

府が提供する資料(府が閲覧に供し入札参加者が複写した図面を含む)を、入札への参加に必要な範囲以外で使用する事は禁止する。

(7) 事業者の地位の譲渡等

府の事前の承認がある場合を除き、事業者は、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。

(8) 無効となる場合

次の各号の一に該当する入札は、無効とする。

入札に参加する資格を有しない者及び虚偽の記載を行った者のした入札

所定の日時、場所に提出されない入札

委任状を提出しない代理人のした入札

本人、第三者を問わず、不正な手段により改ざんされた事項を含む入札

誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札

談合その他不正行為により入札を行ったと認められる入札

審査委員会委員及び府職員へ審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する不正行為を行った者のした入札

同一の入札について、2以上の入札をした者の入札

同一の入札について、自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者の入札

同一の入札について、2以上の代理人をした者の入札

前各号に定めるもののほか、指示した条件に違反して入札した者の入札

(9) 担当部署等

- ・本事業に関する府の担当部署

大阪府建築都市部住宅整備課民活推進グループ

大阪府中央区大手前2丁目1番22号 大阪府庁別館3階

TEL 06-6941-0351 内線(4345)

FAX 06-6944-6821

・本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

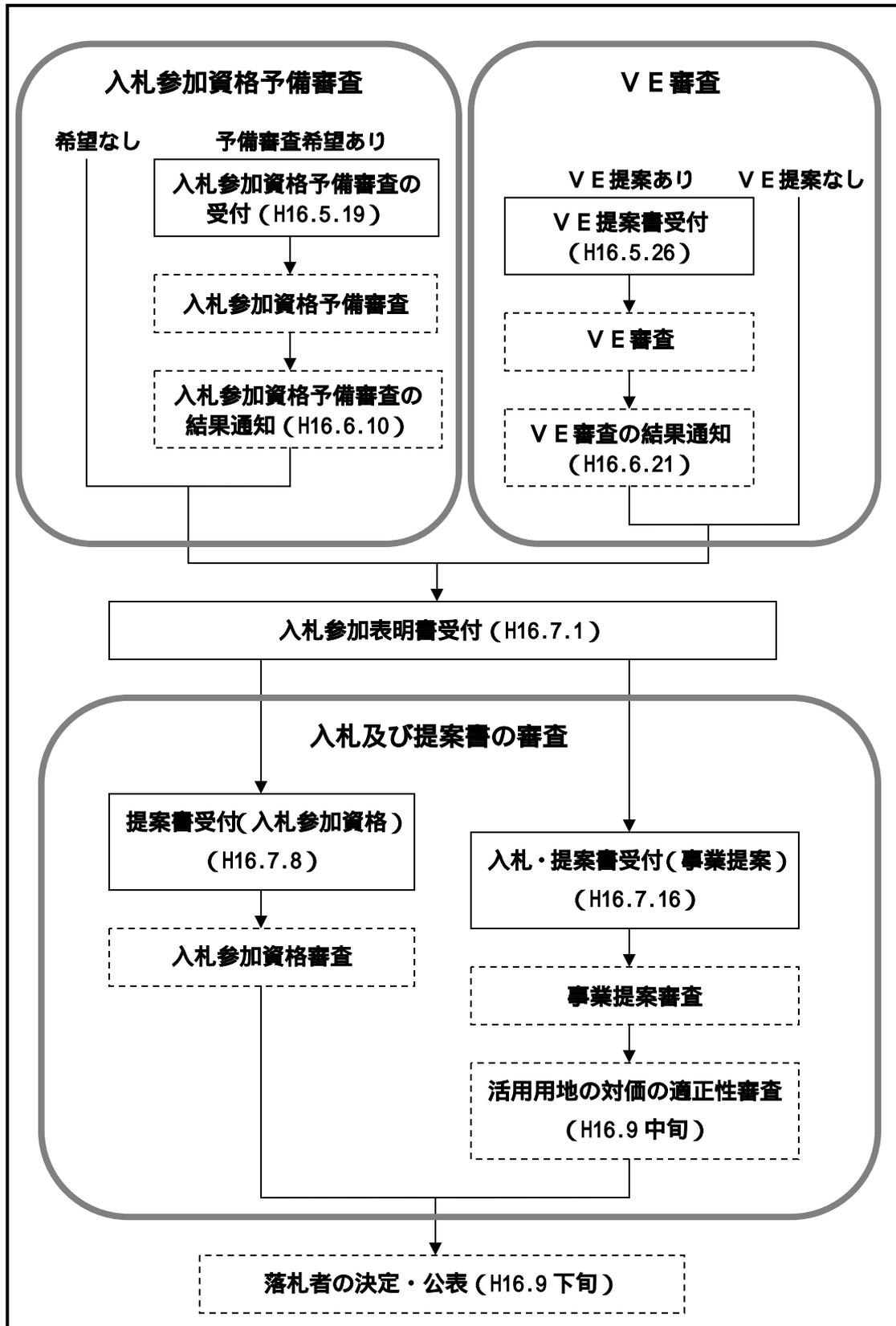
アドバイザー 株式会社地域経済研究所（大阪市中央区）

協力会社 弁護士法人御堂筋法律事務所（大阪市中央区）

株式会社松田平田設計大阪事務所（大阪市中央区）

あずさ監査法人大阪事務所（大阪市中央区）

入札の流れ



別紙

基本的事項の確認項目

種別	確認項目
建築基準法上の基本的事項	<p>提案書において、以下の項目について建築基準法に定められた基準を満足していることが確認できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・建ぺい率 ・容積率 ・斜線 ・日影規制
事業全体に関する条件	<p>事業計画において、事業用地を府営住宅用地と活用用地に分割し、府営住宅用地においては、府営住宅、活用用地においては、民間住宅等の整備を行う予定としていること。</p> <p>府営住宅整備用地と活用用地を一体敷地とした合築を行っていないこと。</p> <p>事業用地の西側の市営英田北21号線に沿って南北方向に、幅員2.5mの歩道を計画していること。</p>
府営住宅の条件	<p>府営住宅の整備用地は、島之内住宅第3期事業の敷地と連続した敷地となるように計画していること。</p> <p>府営住宅整備用地における緑被率は、30%以上とすること。</p> <p>府営住宅の戸数及び面積について、要求水準書 第4.1.(1)の規定を満足していること。</p> <p>府営住宅の付帯施設として、要求水準書 第4.1.(1)の規定を満足していること。</p> <p>集会所の延べ床面積は、要求水準書 別紙5 集会所整備基準の規定を満足していること。</p> <p>児童遊園等の面積は、府営住宅用地の3%以上であること。</p> <p>住戸の計画は、要求水準書 別紙2 あいあい住宅設計基準を満足していること。</p>
民間住宅等の条件	<p>活用用地に住宅を整備する場合は、要求水準書 第5.1. の規定を満足していること。</p>
工期	<p>事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成19年1月末まで、活用用地の所有権移転を平成17年1月と予定されていること。</p>