

## 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト実施方針

大阪府では、府営住宅について、老朽化が著しく居住水準の低いものの建替えをはじめ、適切な維持保全、高齢化の急速な進展に対応したバリアフリー化の推進、地域のまちづくりへも寄与するよう取り組んでいます。

これら取り組みを、より効果的、効率的に進め、府営住宅ストックを円滑に更新していくためには、民間活力を活用した新たな府営住宅の建替え手法を開発していくことが重要であると考えています。

このため、府営東大阪島之内住宅地内において、民間事業者の優れた能力等を活用して府営住宅及び民間による住宅や施設等を一体的に整備するプロジェクトを実施することとしました。

ついては、ここに、P F I手法で民間活力を活用した事業を実施するにあたり、その方針を定めます。

平成 16 年 2 月 6 日

大阪府知事 齊藤 房江

### ・ 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

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、府営住宅ストックの円滑な更新や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

本 PFI 事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）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、民間住宅等の整備用地（以下「活用用地」という。）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、設計及び施工に当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。

府営住宅の設計、施工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。

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

PFI 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関係書類の作成支援
- ・ 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 ） PFI 事業者の収入及び負担

PFI 事業者の収入

- ・ 府は、PFI 事業者が提案した府営住宅の整備に要する費用を府営住宅の完成後、PFI 事業者へ支払う。

PFI 事業者の負担

- ・ PFI 事業者は府営住宅の整備に要する費用を府への所有権移転時点まで負担する。
- ・ PFI 事業者は、PFI 事業者が提案した活用用地の取得費用を活用用地の取得時に府へ支払う。
- ・ PFI 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、特定事業契約の締結日から約 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、提案書に基づき、別途協議するものとする。

( 9 ) 事業実施のスケジュール( 予定 )

事業実施のスケジュール( 予定 ) は以下の通りである。

時期	内容
H17 年 1 月	PFI 事業者への活用用地の譲渡
H17 年 1 月頃 ~	府営住宅の設計・施工
H19 年 1 月迄	府への府営住宅の所有権移転

( 1 0 ) 遵守すべき法令等

適用法令、適用条例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 ( PFI 法 )
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 消防法
- ・ 河川法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 公営住宅法
- ・ 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 )
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ・ 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 )
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 電波法
- ・ ガス事業法
  
- ・ 大阪府建築基準法施行条例
- ・ 大阪府景観条例
- ・ 大阪府屋外広告物法施行条例
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例
- ・ 大阪府自然環境保全条例
  
- ・ 東大阪市建築基準法施行条例
- ・ 東大阪市下水道条例
- ・ 東大阪市ラブホテル建築規制に関する条例
- ・ 東大阪市火災予防条例
- ・ 東大阪市水道事業給水条例

- ・東大阪市自転車等の放置防止に関する条例
- ・東大阪市福祉のまちづくり条例
  
- ・その他、本事業に係る法令等

## 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

府は「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(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」等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、府営住宅の整備について、府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。

具体的な判断基準は次の通りである。

事業期間を通じた府の財政負担の縮減が期待できること。

府の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

### (2) 結果の公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ、速やかに公表する。なお、特定事業選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

### (3) 公表の方法

前項の公表は、ホームページへの掲載によって行う。

- ・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>

## ・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に関する基本的事項

#### (1) 募集に関する事項

特定事業選定を行った場合は、次項2(1)の日程を目処に、本事業を総合評価一般競争入札に付することとして、大阪府公報に掲載し、併せてホームページ等で入札

説明書等の公表、配布を行う。

## (2) 選定に関する事項

選定は総合評価一般競争入札により行い、選定結果については、ホームページ等で公表する。

選定を行うにあたっては、学識経験者等で構成する「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。)で、定性的事項と定量的事項について総合的に評価を行い、その審査結果に基づき府が落札者を決定する。

なお、民間事業者の募集、評価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、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。

### 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	㈱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

## 2. 事業者の募集に関する具体的事項

### (1) 募集及び選定の日程(予定)

時期	内容
H16年3月上旬	特定事業選定
H16年3月下旬	入札公告、入札説明書の説明会の開催
H16年4月～	入札説明書への質疑応答
H16年7月	入札、提案書の受付
H16年7月～8月	提案書の審査
H16年9月	落札者の決定
H16年9月～10月	契約条件の明確化に関する協議
H16年10月	仮契約締結
H16年12月	議会議決

### (2) 本実施方針に関する質問又は意見の受付及び回答

質問又は意見の受付

本実施方針に関する質問又は意見の受付を下記のとおり担当部署にて行う。

- ・受付方法  
電子メールによる送信のみ受け付けるものとし、電話での受付は行わない。
- ・期限  
平成16年2月6日(金)から平成16年2月16日(月)午後5時まで
- ・質問又は意見の様式  
様式1を利用してMicrosoft WORD(97以上)で作成した質問又は意見を添付ファイルにて送信すること。
- ・質問又は意見の提出先アドレス  
e-mail [jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.jp](mailto:jutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.jp)

#### 質問又は意見への回答

質問又は意見に対する回答は、下記ホームページ上で公表するほか、担当部署において回答書を配布するものとするが、内容が不相当と思われるものについては、削除する場合がある。

また、回答に当たって企業名等は公表しないものとする。

なお、これらの質問又は意見については、必要に応じて入札説明書に反映する。

- ・公表日(予定)  
平成16年3月12日(金)
- ・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>

実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見等を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表し、スケジュールの変更が必要な場合においては、スケジュールの変更を行うものとする。

#### (3) 参加表明の受付

参加者は参加表明を行うものとする。参加表明の方法等、詳細については、入札説明書により提示するものとする。

#### (4) 提案書の提出

入札参加者に対して本事業に関する提案書の提出を求める。なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

#### (5) 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。）

参加企業及び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、参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

#### （６）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・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた者であり、提案書の受付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、PFI 事業者が特定目的会社を設立する場合にあっては、特定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. 建設業法第3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	RC造	SRC造・S造
必要な施工実績	RC造・SRC造・S造	SRC造・S造

ウ. 特定JVの結成に当たっては、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) 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	AA+AA、AA+A、AA+B1、A+A、 A+B1、A+B2、B1+B1、B1+B2
経常JV等(1)	AA、A、B1

1 官公需適格組合を含む

オ. 下表に定める入札参加可能な業者の所在地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。

(ロ) 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。

(ハ) 組合で入札参加の場合

組合の等級と所在地を適用する。

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大阪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地区分
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( 6 ) 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。

(7) 入札参加者の制限

参加企業及び参加グループ構成員は、提案書受付日から契約締結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は、その参加企業若しくは参加グループは失格とする。

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

地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者。

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。会社更生法第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき更生手続き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。ただし、同法に基づく更生手続き開始の決定を受けた者がその更生計画認可の決定があった場合を除く。

民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き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。ただし、同法に基づく再生手続き開始の決定を受けた者がその再生計画認可の決定があった場合を除く。

商法第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始の申し立て又は通告がなされている者。

大阪府建築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。

大阪府建築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、3「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。

1(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。

・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. 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は、別紙1「リスク分担に関する基本的な考え方」に基づいて行うことを想定している。なお、詳細の責任分担については、落札者が決定した後に確認を行い、契約において明確にする。

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、入札説明書において明示し、最終的には契約において定めるものとする。

・公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 事業用地

位置	東大阪市島之内2丁目5-3の一部、5-7(別添図参照)
面積	約8,400㎡
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. 府営住宅の整備

府営住宅は、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。

(1) 住宅

戸数

府営住宅の戸数は66戸とし、その室構成ごとの供給の目安は次表による。  
なお、住戸専用面積については、 $\pm 1 \text{ m}^2$ 以内の増減は可とする。

室構成	住戸専用面積	供給戸数
1DK	40 $\text{ m}^2$	4～8戸
2DK	52 $\text{ m}^2$	11～15戸
3DK	62 $\text{ m}^2$	34～38戸
3LDK	68 $\text{ m}^2$	5～7戸
4DK	68 $\text{ m}^2$	2～4戸

#### 仕様

府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とするが、詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

なお、要求水準書に示す設計基準等に対する技術提案は可とし、府はその採用の可否を判断し入札参加者へ通知するものとする。

#### (2) 付帯施設等

以下の付帯施設等を設置する。なお、詳細は要求水準書で示す。

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 等

#### 3. 民間住宅等の整備

民間住宅等の建物等の用途は、地域のまちづくりに資する良質な住宅や地域の活性化につながる施設等とすること。

#### V. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、府とPFI事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、本事業の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。

・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. 府による契約解除

府は、PFI 事業者の破産等、PFI 事業者が契約書に定める事由に該当する時は、契約を解除することができる。契約解除に際しての措置については契約書で規定する。

2. PFI 事業者による契約解除

PFI 事業者は、府がその義務を履行しない場合等、契約書に定める事由に該当する時は、契約を解除することができる。契約解除に際しての措置については契約書で規定する。

3. その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置

契約書中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。

・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。

・その他事業の実施に関し必要な事項

1. 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

2. 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

TEL 06-6941-0351 内線(4345)

FAX 06-6944-6821

3. 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）

別紙1 「リスク分担に関する基本的な考え方」

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
		府	民間事業者	
共通	募集要項リスク	募集要項の誤りに関するもの。内容変更に関するもの		
	法制度リスク	法制度の新設・変更に関するもの	本事業に直接関係するもの	それ以外のもの
	許認可リスク	許認可の遅延に関するもの(府申請分)		
		許認可の遅延に関するもの(事業者申請分)		
	住民対応リスク	施設の設置に対する住民対応に関して募集要項に書かれている範囲のもの		
		計画に起因する住民対応に関するもの		
	第三者賠償リスク	建設工事に伴い生じる騒音、振動、臭気等により、周辺住民あるいは府に損害を与えたことによる損害等		
	不可抗力リスク	天災(地震、風水害等)、暴動、戦争等		
	デフォルトリスク	事業者の事業放棄・破綻によるもの		
		府の債務不履行、当該サービスが不要となった場合等		
	税制度リスク	法人税、不動産登録免許税の変更に關するもの		
		消費税の変更に關するもの		
	安全の確保リスク	設計・工事における安全の確保		
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの			

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
			府	民間事業者
共通	構成員のリスク	構成員の能力不足等による事業悪化		
	応募コスト	応募費用に関するもの		
	測量・調査リスク	府が実施した測量・調査に関するもの		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		
	計画・設計リスク	府の条件提示、変更によるもの		
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		
	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの		
		地中障害物やその他予見できないことに関するもの		
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		
	工事費増大リスク	府の指示による工事費増大		
		上記以外の要因による工事費の増大		
	工期変更リスク (含 引渡遅延)	府の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡遅延		
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡遅延		
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含)		
	物価リスク	インフレ・デフレ		



リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
			府	民間事業者
府営住宅	金利リスク	金利の変動		
	設計変更リスク	府の提示条件。指示の不備、変更によるもの		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		
	支払遅延・不能リスク	買取費の支払の遅延・不能に関するもの		
	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		
	工事中止リスク	事業者の責めに帰すべき場合又は不可抗力若しくは法令の変更に伴う工事中止に関するもの		
		上記以外の理由による工事中止に関するもの		
瑕疵担保リスク	隠れた瑕疵の担保責任			
活用用地	土地価格の変動リスク	民間分譲住宅用地の売却時における土地価格の変動に関するもの		
	支払遅延・不能リスク	活用用地費の支払の遅延・不能に関するもの		
	用地リスク	用地の瑕疵に関するもの		
その他	工事用電力等の確保			
	特許権侵害等			

リスクの負担者または、主たるリスクの負担者、 従たるリスクの負担者

様式 1

平成 年 月 日

### 実施方針に関する質問又は意見

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクトの実施方針に関して質問又は意見がありますので、本紙を提出します。

* 氏名又は会社名 ( 担当者名及び所属 )		( )
* 住所又は会社所在地		
* 連絡先	電話	
	F A X	
	メールアドレス	
質問又は意見の別 (  で囲む )	質問	意見
内容		

記入の際の注意事項

- ・ \* の欄 ( 連絡先は最低 1 項目以上 ) は必ず記入して下さい。
- ・ 1 項目につき本紙 1 枚で簡潔に記載すること
- ・ 質問又は意見の該当する箇所を記載すること。( ○○ページ 第○の○ …… )