

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅  
民活プロジェクト

入札説明書

令和6年3月11日

大 阪 府

# 目次

<b>第 1 入札説明書の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2 事業概要</b> .....	<b>2</b>
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.....	2
(3) 公共施設の管理者の名称.....	2
(4) 事業の目的.....	2
(5) 事業の概要.....	2
(6) 事業方式.....	4
(7) 民活事業者の収入及び負担.....	4
(8) 事業期間.....	4
(9) 予定事業スケジュール.....	5
(10) 事業に必要と想定される根拠法令等.....	5
<b>第 3 民活事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>7</b>
1 民活事業者の募集及び選定の方法.....	7
2 選定の手順及びスケジュール.....	8
3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件.....	8
(1) 入札参加者の構成等.....	8
(2) 入札参加者の資格要件.....	9
(3) 入札参加者の共通の資格要件.....	12
(4) 入札書類等の受付日以降の取り扱い.....	14
4 入札手続等.....	15
(1) 入札説明書等に関する事項.....	15
(2) 入札参加資格予備審査.....	16
(3) 提案受付番号の交付等.....	16
(4) 入札.....	17
(5) 開札及び入札書類（副のみ）の持参.....	23
(6) 入札参加資格確認通知.....	24
5 落札者の決定方法.....	24
(1) 審査に関する基本的な考え方.....	24
(2) 審査の内容.....	25
(3) 審査手順に関する事項.....	25
(4) 落札者の決定及び公表.....	25
<b>第 4 入札に関する条件</b> .....	<b>26</b>
1 立地に関する事項.....	26
2 土地に関する事項.....	26
3 府営住宅整備に関する事項.....	26
4 活用地に関する事項.....	26
(1) 活用地の土地利用に関する事項.....	26
(2) 活用地売却までの手続き.....	27
【活用地の対価の参考価格】.....	27

<b>第 5 契約に関する基本的な考え方</b> .....	<b>28</b>
1 契約内容の明確化 .....	28
2 誓約書の提出 .....	28
(1) 暴力団員又は暴力団密接関係者でないことの誓約書の提出 .....	28
(2) 社会保険等に関する誓約書の提出 .....	28
3 契約保証金等 .....	28
4 S P C を設立する場合の特例 .....	29
5 特定事業契約の締結 .....	29
6 特定事業契約書の内容変更 .....	29
7 特定事業契約に係る契約書作成費用 .....	29
<b>第 6 リスク分担等に関する事項</b> .....	<b>29</b>
1 基本的な考え方 .....	29
2 予想されるリスクと責任分担 .....	29
3 モニタリング .....	29
<b>第 7 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</b> .....	<b>31</b>
1 民活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 .....	31
2 府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 .....	31
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 .....	31
<b>第 8 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</b> ....	<b>32</b>
<b>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等に関する事項</b> .....	<b>33</b>
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 .....	33
2 その他の支援に関する事項 .....	33
<b>第 10 その他事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>34</b>
1 議会の議決 .....	34
2 債務負担行為の設定及び入札の効力等 .....	34
3 情報公開及び情報提供 .....	34
4 民活事業者の地位の譲渡等 .....	34
5 本事業に関する府の担当部署 .....	34
6 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社 .....	34

## 第1 入札説明書の定義

大阪府（以下「府」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して、大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅の建替えを図るため、令和5年8月14日に大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）を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「民活事業」という。）として特定事業に選定した。（なお、本業務については、事業内容を一部変更したため、令和6年3月11日付でPFI法第11条第1項の規定による客観的評価を変更しています。）

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、本事業の事業者を選定するため、令和6年3月11日に公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

入札説明書に添付されている次に掲げる書類も入札説明書と一体のものとして、これらを「入札説明書等」と定義する。

なお、実施方針、実施方針に関する質問・意見に対する回答、要求水準書（案）及び落札者決定基準（案）に関する質問・意見に対する回答、実施方針の一部変更、実施方針の一部変更に関する質問・意見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する。また、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・意見に対する回答、要求水準書（案）及び落札者決定基準（案）に関する質問・意見に対する回答、実施方針の一部変更、実施方針の一部変更に関する質問・意見に対する回答、入札説明書等に関する質問・回答によることとする。

別添資料① 要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）：特定事業における府営住宅整備業務及び用地活用業務の要求水準を規定したもの

別添資料② 要求水準書（入居者移転支援業務編）：特定事業における入居者移転支援業務の要求水準を規定したもの

別添資料③ 落札者決定基準：入札参加者が提出する入札書及び提案書を評価し、落札者を決定する基準を示すもの

別添資料④ 様式集：入札参加者の提出する入札書及び提案書の書式

別添資料⑤ 特定事業契約書（案）：本事業に関する特定事業契約書の案

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト

#### (2) 事業に供される公共施設

府営住宅（付帯施設等を含む）

#### (3) 公共施設の管理者の名称

大阪府知事 吉村 洋文

#### (4) 事業の目的

府では、耐震性の低い府営住宅の建替え等を進めており、事業に当たっては、地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している。

このため、本事業においては、PFI法第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、府が所有する大阪府営宮山台第4住宅（1～5号棟、7～9号棟、12～14号棟、集会所（以下「宮山台第4住宅」という。）及び大阪府営宮山台第2住宅（1～5号棟、7、8号棟、集会所（以下「宮山台第2住宅」という。）（以下、両住宅の事業区域を総称して「事業区域」という。）地内において、府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、府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、現在の事業区域において、新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、活用地区（宮山台第2住宅敷地全体）における民間施設等の整備を一体的に行うものである。

（別添資料① 要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）参照）

本事業で選定された民間事業者（以下「民活事業者」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

民活事業者は府に提出した提案書に基づき、建替住宅及び民間施設等の整備に関する事業計画を策定する。

#### ② 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する宮山台第4住宅のうち、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）に現存する1～5号棟、7～9号棟の解体撤去を行い、新たに大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅及び集会所を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡す。次いで府営住宅整備用地（外構整備区域）に現存する12～14号棟、集会所の解体撤去及び外構整備を行い、府に引き渡すものと

し、以下の業務を行う。

- ア 事前調査（地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト事前調査、土壌汚染状況調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- エ 既存住宅の解体撤去工事（付帯施設、屋外工作物その他外構を含む）
- オ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス 確定地形測量
- セ 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- ソ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援業務
- タ 会計実地検査の支援業務
- チ 家賃算定資料の作成
- ツ 公有財産台帳登録資料の作成
- テ 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

民生活業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

ア 本移転支援業務

民生活業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅の入居者が建替住宅及び他の府営住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

- (ア) 入居申込書受付及び建替住宅の説明業務
- (イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- (ウ) 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

イ 退去者支援業務

民生活業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅から退去する者に対し、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払いを行う。

- ウ 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
- エ 会計実地検査の支援業務
- オ 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）

民生活業者は、府から活用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。なお、

活用地の対価は、入札価格を活用地周辺地域の路線価（別添資料⑤ 特定事業契約書（案）別紙 6 参照）の変動に基づき補正したものとする。ただし、売却前に開催する大阪府財産評価審査会において適正と認められた価格と比べ、民活事業者の提示した価格が適正でなかった場合、大阪府財産評価審査会において適正と認められた価格での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用地を売却しない。

## **(6) 事業方式**

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、民活事業者は府が所有権を有する土地に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府に所有権を移転する、いわゆる BT（Build Transfer）方式とする。

## **(7) 民活事業者の収入及び負担**

### **① 民活事業者の収入**

ア 民活事業者は、府営住宅整備業務に要する費用を、令和 7 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を請求できる。なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅の所有権移転・引渡し後に、民活事業者へ支払う。

イ 府は、入居者移転支援業務に要する費用のうち、移転支援業務実費分については、令和 7 年度以降、実績に応じた額を支払う。

### **② 民活事業者の負担**

ア 民活事業者は、府営住宅整備業務に要する費用を、①アの府からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ 民活事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの府からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ 民活事業者は、自らが提案した活用地の取得費用を活用地の取得時に府へ支払う。

エ 民活事業者は、活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。

## **(8) 事業期間**

府営住宅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整備及び外構整備・本移転が完了するまでの間、概ね 4 年間とする。

用地活用業務については、建替住宅整備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) 予定事業スケジュール

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
令和 6 年 10 月	特定事業契約の締結 (9 月 議会で承認)
令和 9 年 9 月	本移転・府営住宅の供用開始
令和 9 年度	民活事業者への活用地の譲渡
令和 10 年度	府営住宅整備用地内すべての引渡し

※ 1 月と 4 月の府営住宅経営開始を前提とする提案は不可とする。

※ 府営住宅の所有権移転日は当該月の末とする。

※ 事業実施スケジュールは予定であり、この表に記載するスケジュールより早期に事業を進める提案は可能とする。

## (10) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び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。各法令及び条例等は最新版を遵守すること。

### ① 法令等

- ア 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）
- イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- オ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- カ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- キ 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）
- ク 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ソ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 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）
- テ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ト 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ナ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）



- ニ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヌ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ネ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ノ 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）
- ハ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ヒ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- フ 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）
- ヘ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ホ 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）
- マ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ミ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ム 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- メ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- モ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ヤ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ユ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ヨ 改定既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説（平成 30 年 9 月）
- ラ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）

## ② 大阪府の条例等

- ア 府有建築物の整備における環境配慮指針（令和 4 年 4 月）（大阪府の重点評価を実施する。）
- イ 大阪府営住宅条例（昭和 26 年条例第 45 号）
- ウ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- エ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- オ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- カ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- キ 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）
- ク 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- ケ 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- コ 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- サ 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- シ 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- ス 大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- セ 大阪府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 2 号）
- ソ 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）
- タ 大阪府障害者雇用の促進等と就労の支援に関する条例（平成 22 年条例第 84 号）
- チ 大阪府グリーン調達方針（令和 5 年 4 月）

### ③ 堺市の条例等

- ア 堺市開発行為等の手続に関する条例（平成 15 年条例 22 号）
- イ 堺市開発行為等の手続に関する条例施行規則（平成 15 年規則 82 号）
- ウ 堺市建築基準法施行条例（平成 12 年条例 33 号）
- エ 堺市建築基準法施行細則（昭和 44 年規則 15 号）
- オ 堺市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則 20 号）
- カ 堺市都市計画法施行細則（昭和 46 年規則 23 号）
- キ 堺市景観条例（平成 23 年条例 15 号）
- ク 堺市景観条例施行規則（平成 23 年規則 103 号）
- ケ 堺市屋外広告物条例（平成 7 年条例 38 号）
- コ 堺市屋外広告物条例施行規則（平成 8 年規則 14 号）
- サ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成 5 年条例 6 号）
- シ 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（平成 5 年規則 64 号）
- ス 堺市宅地造成等規制法施行細則（昭和 46 年規則 24 号）
- セ 堺市緑の保全と創出に関する条例（平成 22 年条例 27 号）
- ソ 堺市緑の保全と創出に関する規則（平成 22 年規則 102 号）
- タ 堺市公園条例（昭和 35 年条例 18 号）
- チ 堺市公園条例施行規則（平成元年規則 38 号）
- ツ 堺市水道事業給水条例（昭和 33 年条例 13 号）
- テ 堺市水道事業給水条例施行規程（昭和 42 年水道事業所管理規程 6 号）
- ト 堺市下水道条例（昭和 37 年条例 6 号）
- ナ 堺市下水道条例施行規程（平成 16 年上下水道局管理規程 9 号）
- ニ 堺市環境基本条例（平成 9 年条例 13 号）
- ヌ 堺市環境影響評価条例（平成 18 年条例 78 号）
- ネ 堺市環境影響評価条例施行規則（平成 20 年規則 6 号）
- ノ 堺市循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例 32 号）
- ハ 堺市循環型社会形成推進条例施行規則（平成 16 年規則 39 号）
- ヒ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例（令和 2 年条例 48 号）
- フ 堺市土砂埋立て等の規制に関する条例施行規則（令和 3 年規則 54 号）

## 第3 民活事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 民活事業者の募集及び選定の方法

府は、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。

民活事業者の選定にあたっては、本事業の実施に係る対価の額及び提案内容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）に付することとして、その旨を大阪府公報に登載し公告する。

また、本事業は、WTO 政府調達協定の対象であり、入札手続きは大阪府の物品等又は特定役務の調達手続の特例に関する規則（平成 7 年大阪府規則第 77 号）及び PFI 法に基づいて実施す

る。

## 2 選定の手順及びスケジュール

本事業における民活事業者の募集・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
令和6年3月11日(月)	入札公告
令和6年3月11日(月)～ 同年3月27日(水)	入札説明書等に関する質問受付
令和6年3月25日(月)	現地見学会
令和6年3月25日(月)～ 同年4月2日(火)	入札参加資格予備審査の受付(審査を希望する者のみ)
令和6年4月5日(金)	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
令和6年4月5日(金)～ 同年4月22日(月)	入札説明書等に関する質問受付(2回目)
令和6年4月12日(金)	入札参加予備審査結果の通知(審査を申請した者のみ)
令和6年4月15日(月)～ 同年4月16日(火)	入札参加予定者への提案受付番号の交付
令和6年5月2日(木)	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表(2回目)
令和6年6月4日(火)～ 同年6月5日(水)	入札書類等の受付:入札書類(正のみ)及び入札書(以下「入札書類等」という。)の郵送等による提出
令和6年6月6日(木)	入札書類(副のみ)の持参及び開札
令和6年6月18日(火)	入札参加資格確認の結果通知
令和6年7月2日(火)	最優秀提案者公表
令和6年7月2日(火)	落札者の決定及び公表
令和6年7月 下旬	仮契約締結
令和6年10月 下旬	本契約締結(9月議会で承認予定)

## 3 入札に参加する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「参加グループ」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(イ)(ロ)で定める建設企業又は用地活用企業に限るものとする。なお、建設企業が複数ある場合に建設企業を代表企業として定める場合は、出資比率が最大のものの、用地活用企業が複数ある場合に用地活用企業を代表企業として定める場合は、土地の取得持分が最大のものに限る。

イ 入札参加者は、次の(ア)から(ロ)までに掲げる企業で構成するものとし、入札書類等の受付日に提出する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。

- (ア) 建替住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- (イ) 建替住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- (ウ) 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。）
- (エ) 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。）
- (オ) 活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。）

ウ 参加グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2) ①～⑤まで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、資本関係又は人的関係において次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。
- (オ) 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、本業務を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）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、次の(ア)～(ウ)の要件も満たすものとする。

- (ア) 落札者となった参加グループの構成員のうち、代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資するものとする。
- (イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- (ウ) 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、府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 入札書類等の受付日後においては、原則として参加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、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として参加グループの構成員（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 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員（以下「他構成員」という。）になることはできないものとする。また、参加グループの構成員は、他構成員と資本関係又は人的関係において次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 他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。
- (イ) 他構成員の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- (ウ) 他構成員が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
- (エ) 他構成員が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- (オ) 代表権を有する役員が、他構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。

## (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能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、入札書類等の受付日において、それぞれ次に掲げるすべての要件を全て備えていなければならない。なお、民活事業者が SPC を設立する場合にあっては、SPC から①から⑤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、次の全ての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、次のア及びカの要件を満たす者並びに次のアからオのすべての要件を満たす者とで構成すること。

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 地上6階建て以上のRC造（PC造を含む。）又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ84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15年間に新築又は改築（※1）が完成し、引渡しが完了しているものに限る。

※1 改築とは建築物の全部を除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。以下同じ。

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（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法第6条第1項の建築確認申請書第2号様式における代表者となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）を本業務に配置できること。

エ 意匠、構造、電気及び機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、各主任技術者は兼任しないこと。

オ 構造分野の主任技術者は一級建築士であること。また、電気及び機械の両分野の主任技術者のうち、いずれかは建築士法第2条第5項に基づく建築設備士又は一級建築士であること。

カ 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。なお、当該実績は、面積1ha以上の開発行為に係るもの、かつ、この入札公告日から起算して過去15年間に新築又は改築が完成し、引渡が完了しているものに限る。

## ② 建設企業

建設企業は、2者以上でカの要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、共同企業体の代表企業は次のアからオの要件を満たしていること。また、その他の構成員は、次のアとイの要件を満たし、経営事項審査の結果の総合評定値（建築一式工事）が1,000点以上であること。

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、建築一式工事について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。

イ 建築一式工事について、「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を受けていること。

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定値が、1,200点以上であること。なお、経営事項審査の審査基準日は令和4年11月6日以降の日であること。

エ 地上6階建て以上のSRC造又はRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舎を除く。以下エ及びオにおいて同じ。）で戸数84戸以上のもの、又は地上6階建て以上の

SRC 造又は RC 造の事務所等（事務所、共同住宅、ワンルームマンション、寄宿舎、学校等をいい、倉庫、車庫、工場及び仮設物を除く。オにおいて同じ。）で、延床面積 4,980 m<sup>2</sup> 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 15 年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているもので、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。特定 JV 又は経常 JV の場合は代表構成員が元請として施工した実績とする。また、組合の場合は、組合員が単体企業としての元請の実績も含む。

オ 次の要件をすべて満たす建設業法第 26 条第 2 項に規定する建築一式工事に係る監理技術者を専任で配置することができること。

(ア) 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。

(イ) 地上 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の共同住宅で、戸数 84 戸以上のもの、又は地上 6 階建て以上の SRC 造又は RC 造の事務所等で、延床面積 4,980 m<sup>2</sup> 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 15 年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているものに限る。

(ウ) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定によるアの工事に係る監理技術者資格者証を有する者で、開札日又は入札書類等の受付日から起算して過去 3 ヶ月の間の雇用関係があること。

(エ) 本業務の契約締結日において他の工事に従事していないことが確認できる者であること。

カ 共同企業体の結成にあたっては、次の要件を全て満たしていること。

(ア) 共同企業体の構成員数は 2 者又は 3 者であること。

(イ) 共同企業体の代表企業は、出資比率が構成員中最大である者。

(ウ) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 者の場合は 30 パーセント以上、3 者の場合は 20 パーセント以上であること。

(エ) 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。

### ③ 工事監理企業

工事監理企業は、次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 建築士法第 23 条第 1 項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 地上 6 階建て以上の RC 造（PC 造を含む。）、SRC 造又は S 造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ 84 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 年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているものに限る。

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 6 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 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業の免許を有すること。複数の入居者移転支援業務企業で業務を分担する場合、すべての入居者移転支援業務企業が当該免許を有すること。

#### ⑤ 用地活用企業

用地活用企業は、活用地に係る提案内容と同等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業務の分担に応じて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、参加グループの構成員にはなれないものとする。

ア 法人でない者

イ 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

ウ 法第 29 条第 1 項（同項第 1 号に係る部分に限る。エおよびオ（オ）において同じ。）の規定により公共施設等運営権（法第 2 条第 7 項に規定する公共施設等運営権をいう。エ及びオ（オ）において同じ。）を取り消され、その取消しの日から起算して 5 年を経過しない法人

エ 公共施設等運営権を有する者（以下「公共施設等運営権者」という。）が法第 29 条第 1 項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消しの原因となった事実が発生した当時、現に当該公共施設等運営権者の親会社等（その法人の経営を実質的に支配することが可能となる関係にある法人とし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施行令（平成 11 年政令第 279 号）で定めるものをいう。キにおいて同じ。）であった法人で、その取消しの日から 5 年を経過しないもの

オ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

(ア) 成年被後見人若しくは被保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

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) 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（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

(オ) 公共施設等運営権者が法第 29 条第 1 項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消しの日前 30 日以内に当該公共施設等運営権者の役員であった者で、その取消しの日から 5 年を経過しないもの

- (カ) 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 (ア) から (オ) までのいずれかに該当するもの
- カ 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
- キ その者の親会社等がイからカまでのいずれかに該当する法人
- ク 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 32 条第 1 項各号に掲げる者
- ケ 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と認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。) 又はその者を代理人、支配人その他の使用者若しくは入札代理人として使用する者
- コ 府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していない者
- サ 府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近 1 事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していない者
- シ 消費税及び地方消費税を完納していない者
- ス 国内に事業所を有しない者にあつては、事業所の所在する国におけるコからシまでに掲げる税に相当する税等に係る徴収金を完納していない者
- セ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による命令を受けている者
- ソ 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者
- タ 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
- チ 民事再生法 (平成 11 年法律第 225 号) 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立てをなされている者 (同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。)、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をしている者又は申立てをなされている者 (同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。)、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
- ツ 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者 (同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。)
- テ 大阪府建設工事競争入札参加資格を有する者以外の者で、大阪府入札参加停止要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者  
(4(4)又は(5)の入札書等の受付の日において、同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、当該各号に定める期間を経過したと認められる者を除く。)
- ト 大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則 (令和 2 年大阪府規則第 61 号) 第 3 条第 1 項に規定する入札参加除外者 (クに掲げる者を除く。)、同規則第 9 条第 1 項に規定する誓約書違反者 (クに掲げる者を除く。)
- ナ 府を当事者の一方とする契約 (府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。) に関し、入札談合等 (入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に



関する法律（平成 14 年法律第 101 号）第 2 条第 4 項に規定する入札談合等をいう。）を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者（この告示の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

ニ 本件入札に係る事業について、府がアドバイザー業務を委託する企業又はその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者

ヌ アドバイザー企業と資本関係又は人的関係において次の（ア）から（オ）まで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していること。
- （イ）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。
- （ウ）アドバイザー企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
- （エ）アドバイザー企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- （オ）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。

ネ 大阪府営住宅民活プロジェクト総合評価審査会の委員（以下「委員」という。）と資本関係又は人的関係において、次の（ア）から（オ）まで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こと。
- （イ）委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- （ウ）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。
- （エ）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。
- （オ）委員が役員又は従業員となっていること。

#### **(4) 入札書類等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参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者が、入札書類等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 入札書類等の受付日から落札者決定日までの間に、参加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、府がやむを得ないと認め、府の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（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)テについては、カッコ内の文言を「入札書類等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、参加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、府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、府は一切責を負わない。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）または 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、府は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。なお、(3)テについては、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

入札公告は令和 6 年 3 月 11 日（月）とし、大阪府公報に掲載するとともに、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課のホームページ上で公表する。本件入札説明書等についても同様のホームページにおいて公表する。また、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課においても配付する。（配付は一企業あたり一部とする。）

本件入札説明書等の配布期間は、令和 6 年 3 月 11 日（月）から令和 6 年 3 月 15 日（金）の午前 10 時から 12 時まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

#### ② 現地見学会の開催

本件現地見学会（住戸内の見学）の開催日時、場所 及び参加申込みは次に示すとおりである。なお、当日の資料配布は予定していないので、各自 持参すること。

##### ア 開催日時

令和 6 年 3 月 25 日（月） 午前 10 時から

##### イ 開催場所

開催場所 大阪府宮宮山台第 4 住宅及び宮山台第 2 住宅

※参加者については公共交通機関を利用すること。

##### ウ 参加申込み方法

見学会に参加を希望する企業は、申込み期間内に「現地見学会に関する申込書」（「様式集」様式 1）に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。（各企業 2 名までとする。）

なお、電話での受付は行わない。

(ア) 申込期間 令和 6 年 3 月 11 日（月）から令和 6 年 3 月 21 日（木）  
午後 5 時必着

(イ) 申込書のファイル形式 Microsoft Word とする。

(ウ) 申込先 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課

(エ) 申込先メールアドレス [jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp)

#### ③ 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 提出期間

令和 6 年 3 月 11 日（月）から令和 6 年 3 月 27 日（水） 午後 5 時まで（必着）

##### イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等質問書」（「様式集」様式 2）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。）

##### ウ 提出先

大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課

提出先メールアドレス [jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp)

エ 回答の公表

質問に対する回答は、令和6年4月5日（金）までに大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課のホームページで公表する。

## (2) 入札参加資格予備審査

入札に先立ち、予備審査を希望する者は、以下の要領で必要な書類を提出すること。

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 3（3）ネに規定する入札参加資格について、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はない。

ア 提出日時

令和6年3月25日（月）から令和6年4月2日（火）（大阪府の休日に関する条例（平成元年大阪府条例第2号）に規定する府の休日を除く。）までの午前10時から12時及び午後1時から5時まで

イ 提出場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16（咲洲庁舎 さきしまコスモタワー 26F）  
大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課  
電話 06-6941-0351 内線(4342)

ウ 提出方法：持参

エ 提出書類：各正1部、副5部を提出

(ア) 入札参加資格予備審査申請書（「様式集」様式3）

(イ) 入札参加資格予備審査（グループ構成企業表・構成企業会社概要）（「様式集」様式4）

オ 入札参加資格予備審査結果通知

入札予備審査の結果は、令和6年4月12日（金）までに事業者に通知する。

## (3) 提案受付番号の交付等

本事業における入札書類等の各書類の右下所定欄に提案受付番号を記載するため、入札参加者は以下の要領で事前に提案受付番号の交付を受けるものとする。

ア 交付期間

令和6年4月15日（月）から令和6年4月19日（金）までの午前10時から12時及び午後1時から5時まで

イ 交付場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16（咲洲庁舎 さきしまコスモタワー 26F）  
大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課  
電話 06-6941-0351 内線(4342)

ウ 提出書類

「提案受付番号請求書」（「様式集」様式5）に必要事項を記載のうえ、イに記載の場所まで持参のうえ申請すること。

#### (4) 入札

入札参加者は、入札書及び入札書類（入札参加表明書、入札参加資格を記載した審査資料（以下「提案書（入札参加資格）」という。）、提案内容を記載した審査資料（以下「提案書（事業提案）」という。））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、②イの規定による。

##### ① 入札書類等の郵送等による提出

入札参加者は、入札書、入札書類（入札参加表明書、提案書（入札参加資格）、提案書（事業提案））の正 1 部及び内容を記録した CD-R をまとめて郵送等により提出すること。持参、電送による提出は認めない。

なお、郵送等による提出とは、配達日を指定できかつ配達記録が残る方法とし、宅配便も含めることとする。また、郵送物の表に「入札書類等在中」と明記の上、参加グループ名を記載すること。

ア 入札書類等の提出日時

令和 6 年 6 月 4 日（火）から令和 6 年 6 月 5 日（水）の午前 9 時から午後 5 時まで

イ 送付先

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16（咲洲庁舎 さきしまコスモタワー 26F）  
大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課

##### ② 提出書類等

ア 入札参加資格審査に関する提出書類

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）又は Microsoft 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 A4 サイズ二穴のファイルに綴じた状態で、正 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副 4 部を開札日に持参により提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

名称	様式
入札参加表明書	6
委任状	7
提案書（入札参加資格）提出書	8
提案書（入札参加資格）表紙	9
誓約書（グループ構成企業表）	10
応募グループ構成企業連絡先一覧	11
設計企業に関する資格	12
建設企業に関する資格	13
工事实績調書	14
工事施工証明書	15
工事監理企業に関する資格	16
用地活用企業に関する資格	17

## イ 入札保証金

免除する。

ただし、落札者の都合により落札者が事業契約を締結しないとき、又は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、府営住宅整備に係る落札額（府営住宅整備費、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の合計額。消費税及び地方消費税相当額を含む）及び活用地の落札額のそれぞれの100分の2に相当する金額を合算したものを違約金として納付しなければならない。なお、大阪府建設工事等入札参加停止要綱別表6（安全管理措置）(2)イの規定により入札参加停止1ヶ月の措置を講じられ、又は同内容の措置要件に該当したことにより、契約を締結しない場合は、落札者は、上記違約金に代えて、大阪府が外部委託等の再入札に要する費用を納付しなければならないものとする。

## ウ 入札書

下表様式を封筒に入れ密封し、「入札書在中」と明記の上、入札参加者名を表記して1部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出する。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）又は Microsoft Excel を使用して作成すること。

なお、入居者移転支援業務に要する費用の内、入居者移転支援実費及び入居者移転支援実費の調達金利の入札額については「様式集」様式 20、21 記載の府指定パラメーターを用いて仮に設定するものとする。

名称	様式
入札書	19
入札書（府営住宅整備に係る対価）	20
入居者移転支援実費の調達金利	21
入札書（活用地の対価）	22

## エ 提案書（事業提案）

提案書(事業提案)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）又は Microsoft Excel を使用して作成すること。

提出書類は正 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副 7 部を開札日に持参により提出すること。

なお、正、副ともに、設計図書（書式サイズ A3）を下にし、その上に、様式 23～様式 38（書式サイズ A4）を、A3 サイズ横長左二箇所綴じのファイルに綴じること。

また、ファイルは取り外しが可能なものとする。

なお、電子データにて作成するものについては、その内容を記録した CD-R を封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出する。

名称	様式
提案書（事業提案）提出書	23
提案書（事業提案）表紙	24
（基礎点評価に関する提案書）	—
基礎点評価チェックリスト	25
事業工程表とその解説	26
資金調達計画	27
納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、法人府民税、法人事業税）の写し	—
活用地に整備する民間施設等に係る提案	28
（加算点評価に関する提案書）	—
中小企業協力体制に関する提案	29
障がい者雇用の取組に関する提案	30
障がい者雇用状況報告書	31
活用地の地域貢献に関する提案	32
環境への配慮に関する提案	33
府営住宅の維持管理への配慮に関する提案	34
（整備コンセプトに関する提案書）	—
整備コンセプトに関する提案	35
（その他）	—
建築計画概要書	36
建替住宅面積表	37
大阪府営住宅条例適合チェックリスト	38
（事業提案書の概要（公表用））	—
事業提案書の概要（公表用）表紙	39
事業提案書の概要（公表用）その1	40
事業提案書の概要（公表用）その2	41
設計図書（③カの表による）	42

### ③ 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、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。提案書（事業提案）は、各様式の所定の欄に、（3）で交付する提案受付番号を記載すること。

#### ア 基礎点評価に関する提案書

「様式集」様式25～28の各様式に従い作成する。

資金調達計画のうち、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27に添付すること。（預金残高証明書の日付は、残高の日付、発行日が、入札公告日以降のものとする。また、複数の金融機関の残高証明書を添付する際には、残高の日付を同一にすること。）借入金については、想定している調達予定先の関心表明書（貸出人・借

入人・貸出額・貸出日・融資機関・返済方法・適用金利等を記載)を添付すること。また、建設企業、入居者移転支援業務企業、用地活用企業及び福祉施設運営企業の貸借対照表(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。なお落札者については、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。

民間施設等整備費については、提案によって項目が異なるため、様式自由とし、事業費の内訳及び説明を添付すること。

イ 加算点評価に関する提案書

「様式集」様式 29～34 の各様式に従い作成する。

ウ 整備コンセプトに関する提案書

「様式集」様式 35 の様式に従い作成する。

エ その他に関する提案書

「様式集」様式 36～38 の各様式に従い作成する。

オ 事業提案書の概要(公表用)

「様式集」様式 39～41 の様式に従い作成する。

カ 設計図書

設計図書は、「様式集」様式 42 の表紙を付け、A3 版 1 面(折込可)で作成する。提出書類は正 1 部を入札書類等の提出日時必着で郵送等により提出、副 7 部を開札日に持参により提出すること。

作成にあたっては、様式 25 の基礎点評価チェックリストに掲げる内容が確認できるよう留意すること。

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。)

様式番号	図面名称	縮尺	留意事項
42-1	コンセプト図	—	・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。
42-2	土地利用計画図	1/1000	・事業区域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、府営住宅整備用地の面積を明示した表を併せて提示すること。
42-3	全体配置図	1/600	・建替住宅等、外構及び周辺道路等を図示すること。 ・建替住宅等は 1 階平面図とし、建替住宅平面図には住戸タイプ・床面積を記載すること。 ・建替住宅平面図は各住戸の界壁が記載されていればよい。
42-4	重ね合わせ図	1/1000	・事業区域全体を含む図面で、建替住宅と既存住宅を重ね合わせて図示すること。 ・敷地境界を明示すること。

42-5	断面図 (敷地全体)	1/ 1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅等が含まれた断面図を3面以上とする。</li> <li>・断面位置は任意とし、切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。</li> <li>・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。</li> </ul>
42-6	立面図 (敷地全体)	1/ 1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅等が含まれた立面図を4面以上とする。</li> <li>・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。</li> </ul>
42-7	防災計画図	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（進入路及び消防活動空地）を提示する。</li> </ul> <p>(説明図)</p>
42-8	排水系統図	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域全体について、棟毎の排水の接続系統、流量を図示する。</li> </ul>
42-9	日影図	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる居室が3時間以上の日照を確保出来ていることを示すもの。</li> <li>・建築基準法に基づく建替住宅の日影図 (A3版各1面とする。)</li> </ul>
42-10	工事計画図	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事車両進入ルート、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。</li> </ul>
42-11	外観透視図 (鳥瞰)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域全体を見渡すものとする。</li> </ul>
42-12	外観透視図 (目線)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅等を見渡し、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。</li> </ul> <p>(A3版1面の範囲内で数カット可)</p>
42-13	外観透視図 (動線計画)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動線における高低差が把握できるものとする。</li> </ul> <p>(A3版1面の範囲内で数カット可)</p>
42-14	建替住宅 基準階平面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅の基準階平面図を図示すること。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載すること。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。</li> <li>・電気温水器の提案等により、やむを得ず要求水準書に示す住戸プランを変更する必要がある場合は、1/50にて各住戸タイプの平面図を追加資料として添付し、変更箇所を図示すること。</li> </ul>
42-15	建替住宅 断面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面位置は任意とし、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・建替住宅の断面のみ図示すること。</li> <li>・断面図には住戸タイプ・床面積を記載する必要はない。</li> <li>・壁については、各住戸の界壁が提示されていればよい。</li> <li>・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。</li> </ul>
42-16	建替住宅 立面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅のみの立面図で、2面以上とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> <li>・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。</li> </ul>
42-17	建替住宅 住戸タイプ 配置図	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替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を表示する図とする。</li> <li>・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示すること。</li> </ul>



42-18	建替住宅 仕上表	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内装、外装ともに記載すること。</li> <li>・複数棟の場合で仕上げが異なる場合は、それぞれの棟毎に記載すること。</li> </ul>
42-19	活用地：土地 利用計画図	1/ 1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用地全体の土地利用計画を、北側隣接部の公園内の広場を含めて図示すること。また、各民間施設等の敷地境界を明示し、かつ、面積を明示した表を併せて提示すること。</li> </ul>
42-20	活用地：全体 配置図	1/ 600	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構及び周辺道路等を、北側隣接部の公園内の広場を含めて図示すること。</li> <li>・民間施設等は屋伏図とすること。</li> </ul>
42-21	民間施設等 各階平面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表的な敷地を対象に、民間施設等の各階平面図を図示すること。</li> <li>・平面図には室名・床面積を記載すること。</li> <li>・壁については、各室の界壁が提示されていればよい。</li> </ul>
42-22	民間施設等 断面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面位置は任意とし、2面以上とする。</li> <li>・切断位置が分かるようキープランをつけること。</li> <li>・壁については、各室の界壁が提示されていればよい。</li> <li>・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。</li> </ul>
42-23	民間施設等 立面図	1/ 300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設等の立面図で、2面以上とする。</li> <li>・立面図の視点が分かるようキープランをつけること。</li> </ul>
42-24	活用地：外観 透視図（鳥 瞰）	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用地全体を、北側隣接部の公園内の広場を含めて見渡すものとする。</li> </ul>
42-25	活用地：外観 透視図（目 線）	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設等を見渡し、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。 (A3版1面の範囲内で数カット可)</li> </ul>
42-26	活用地：外観 透視図（動線 計画）	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動線における高低差が把握できるものとする。 (A3版1面の範囲内で数カット可)</li> </ul>

#### ④ 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

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

##### ウ 入札の棄権

提案受付番号の交付を受けた入札参加者が、入札書類等の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

##### エ 公正な入札の確保

入札参加者は「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。

- (ア) 入札参加資格がない者による入札
- (イ) 委任状を持参しない代理人による入札
- (ウ) 代表企業以外の者による入札
- (エ) 入札書類等に虚偽の記載をした者による入札
- (オ) 記名押印のない入札書による入札
- (カ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札
- (キ) 入札参加者及びその代理人の行った 2 以上の入札
- (ク) その他入札に関する条件に違反した入札

#### キ 本件事業に関する提案内容を記載した提案書（事業提案）の取扱い

##### (ア) 著作権

本事業に関する提案書（事業提案）の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他府が必要と認める時には、府は提案書（事業提案）の全部又は一部を使用できるものとする。

「様式集」様式 39～41 の事業提案書の概要については、審査結果等の公表に用いるため、承諾を得ず使用することを念頭に作成すること。

##### (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者が負うものとする。

##### (ウ) 府からの提示資料の取扱い

府が提供する資料は、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) 入札書類等の変更禁止

入札書類等の変更はできない。ただし、提案書（事業提案）における誤字等の修正についてはこの限りではない。

##### (オ) 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、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

### (5) 開札及び入札書類（副のみ）の持参

開札は、入札参加者の立会いの下で行う。入札参加者は、入札書類（副）を持参し、開札に立ち会うこと。なお、開札により、府営住宅整備に係る対価が予定価格を超えていないこと及び活用地の対価が参考価格（第 4 4（2）参照）を上回っていることを確認し、予定価格を超えている場合もしくは参考価格を下回っている場合は失格とする。この際に、開札の場で入札価格の公表は行わない。

なお、後日、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 開札日時

令和6年6月6日(木) 午後2時

イ 開札会場

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16

大阪府咲洲庁舎 さきしまコスモタワー 26階 公共建築室 会議室 1、2

## (6) 入札参加資格確認通知

入札参加資格の確認の結果は、下記のとおり、入札に参加した全ての参加グループの代表企業に書面で通知するので、来庁して受領すること。

ア 通知日時

令和6年6月18日(火) 午後1時30分から5時まで

イ 通知場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16 (咲洲庁舎 さきしまコスモタワー 26F)

大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課

電話 06-6941-0351 内線(4342)

ウ 入札参加資格がないと認められた者に対する理由説明

- (ア) 入札参加資格がないと認められた者は、府に対して令和6年6月19日(水)までに書面を提出して、理由の説明を求められることができる。府は説明を求められたときは、令和6年6月21日(金)までに説明を求めた者に書面により回答する。

- (イ) 提出場所は、イの通知場所と同じとする。

## 5 落札者の決定方法

落札者の決定方法は総合評価一般競争入札方式とし、審査は4(6)により府が入札参加資格を有すると認めた者について、別添資料③「落札者決定基準」に基づき入札書及び提案書(事業提案)により行う。

詳細は別添資料③「落札者決定基準」を参照のこと。

### (1) 審査に関する基本的な考え方

府は、本事業において総合評価方式により入札を実施するに際し、必要な居住環境や地域特性に応じた周辺環境への配慮を確保するとともに、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう意見聴取を行うことを目的として、学識経験者等で構成する大阪府営住宅民活プロジェクト総合評価審査会を設置している。なお、委員名は落札者決定後に公表する予定である。

府は、本事業の実施方針策定段階から落札者決定までの各段階において、その適正性等について総合評価審査会の意見を聞き、提案書の計画内容による「定性的事項」と入札価格及び活用地取得の価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき落札者を決定する。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、本事業を民活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) 審査の内容**

府においては、入札価格及び活用地取得の価格のほか、提案内容の計画条件への適合、活用地の地域貢献、中小企業との協力体制、障がい者雇用の取組、環境への配慮、府営住宅の維持管理への配慮等について総合的に審査を行い、その評価点を入札金額（府の負担額）等で除して得た数値の最も高い者を落札者とする。詳細は、別添資料③「落札者決定基準」を参照のこと。

## **(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 入札価格の確認**

「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を上回っていないか、及び「活用地の対価」が参考価格を下回っていないかの確認を行う。

### **② 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。

### **③ 提案内容の評価**

「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を下回っており、かつ、「活用地の対価」が参考価格を上回っていること、さらに、参加資格要件を満たしている入札参加者のみを対象に、提案内容（事業提案）が計画条件に合致しているかの基礎点評価と、加算点付与基準③に対して優れた提案が行われているかの加算点評価を行う。

### **④ 総合判断**

総合判断は、提案内容の基礎点(100点)に加算点(0～12点)を加えた定性的事項の得点を、入札参加者が入札する「府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む）」から「活用地の対価」を減じた「府の負担額」で除した値をもって行うものとする。詳細は、別添資料③「落札者決定基準」を参照のこと。

## **(4) 落札者の決定及び公表**

### **① 落札者の決定**

府は（3）の審査結果を踏まえて、落札者を決定する。

### **② 結果及び評価の公表**

入札結果は、令和6年7月2日(火)に入札参加者の代表企業に文書で通知し、併せて落札結果を大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課のホームページ上で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 立地に関する事項

所在地	府営住宅整備用地：堺市南区宮山台4丁 活用地：堺市南区宮山台2丁 (添付図1 事業区域付近見取図参照)
敷地面積	事業区域面積：約3.97ha (府営住宅整備用地：約2.31ha、活用地：約1.66ha)
用途地域	府営住宅整備用地：第1種中高層住居専用地域 活用地：第1種中高層住居専用地域
容積/建ぺい率	府営住宅整備用地：容積率200%、建ぺい率60% 活用地：容積率200%、建ぺい率60%
地域・地区	府営住宅整備用地：準防火地域、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域 活用地：準防火地域、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域
日影規制	府営住宅整備用地：高さが10mを超える建築物、 8時～16時、測定面4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間未満 活用地：高さが10mを超える建築物、 8時～16時、測定面4.0m、5mライン4.0時間、10mライン2.5時間未満
その他	○府営住宅整備用地の建築物の最高高さは6階とする。 ○堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の概要 戸数：139戸(第1期)、107戸(第2期) 駐車場：77台(第1期)、40台(第2期) 緑化面積：約1,010㎡(第1期)、約2,160㎡(第2期)

### 2 土地に関する事項

府は、建替住宅用地は、本契約の締結日から建替住宅の所有権移転・引渡し日までの間、活用地は、本契約の締結日から活用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、民活事業者は無償で貸し付ける。

### 3 府営住宅整備に関する事項

府営住宅整備用地は、別添資料①要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)添付図4に示す区域とする。整備の詳細については、別添資料①要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)によるものとする。

### 4 活用地に関する事項

活用地は、別添資料①要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)添付図4に示す区域とする。整備の詳細については、別添資料①要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)によるものとする。

## (1) 活用地売却までの手続き

活用地の売却にあたっては、以下の手順を踏むこととする。

- ① 活用地の対価は、入札価格を活用地周辺地域の路線価（別添資料⑤ 特定事業契約書（案）別紙6参照）の変動に基づき補正するものとする。府は、売却前に直近で行う不動産鑑定額等を参考に大阪府財産評価審査会にて適正な価格を諮問する。
- ② 財産評価審査会において適正と認められた価格（以下「売却可能額」という。）と、事業者の提示した価格との比較を行う。

民活事業者の提示した活用地の対価（上記①にて補正した価格）が売却可能額以上であった場合、府は事業者へ活用地を売却する。事業者の提示した活用地の対価が売却可能額以下であった場合、売却可能額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用地を売却しない。

### 【活用地の対価の参考価格】

参考価格の算出にあたっては、令和5年6月1日時点の大阪府が想定した評価条件（売却面積 16,583.45 m<sup>2</sup> 建物付き、最有効使用 戸建住宅）で行っている。

なお、売却時点において上記売却可能額とこの参考価格の鑑定条件が異なる可能性があるため、価格が変わる場合がある。

「活用地の対価」の参考価格：238,000 千円

## 第5 契約に関する基本的な考え方

### 1 契約内容の明確化

府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 誓約書の提出

#### (1) 暴力団員又は暴力団密接関係者でないことの誓約書の提出

落札者は、上記1の特定事業契約の締結に先立ち、その構成企業をして、それぞれがいずれも暴力団員又は暴力団密接関係者でないことを府に対して誓約させ、府の定める様式による誓約書を提出させるものとする。

また、落札者は、本事業に関し、第三者から資材、設備、備品その他一切の物品等を購入する場合又は第三者から役務の提供を受ける場合（本事業の一部を第三者に委託ないしは請け負わせる場合を含むが、これに限られない。）には、その契約時において当該第三者から、暴力団排除措置規則第8条に定める誓約書を徴求し、速やかに府に提出しなければならない。また、当該第三者との契約において、当該第三者が本事業に関し更に別の第三者から物品等を購入し、又は役務の提供を受ける場合には、その第三者からも、暴力団排除措置規則第8条に定める誓約書を徴求させ、事業者グループに提出させることを約定しなければならない。かつ、当該約定に従って提出された誓約書を速やかに府に提出しなければならない。

#### (2) 社会保険等に関する誓約書の提出

落札者は、上記1の特定事業契約の締結に先立ち、その構成企業のうち建設企業をして、社会保険等の加入状況について、府の定める様式による誓約書を提出させるものとする。

また、落札者は、第三者に本事業のうち建替住宅を建設する業務の一部を請け負わせる場合には、その契約時において当該第三者の社会保険等の加入を確認した書類を府に提出しなければならない。

### 3 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に掲げる契約保証金の納付等を行わなければならない。

ア 府営住宅整備に係る対価（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府へ支払う。有効期間は特定事業契約の締結日から本移転者の本移転終了期限とする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは府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、府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府に提出するものとする。ただし、民活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、工事監理者の全部又は一部の者が締結する場合は、民活事業者の負担により、その保険金額請求権に事業契

約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を府のために設定するものとする。  
イ 活用地の対価の5%に相当する金額を契約保証金として府へ支払う。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは府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る。

#### **4 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会社法に定める株式会社として SPC 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、SPC と特定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の締結までに設立することを要する。

#### **5 特定事業契約の締結**

特定事業契約の締結については、PFI 法第 12 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。

#### **6 特定事業契約書の内容変更**

民活事業者の代表企業及び構成員との特定事業契約の締結に際し、原則として特定事業契約書（案）の内容変更は行わない。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に文言の修正を行うことは可能である。

#### **7 特定事業契約に係る契約書作成費用**

特定事業契約書の検討に係る民活事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、民活事業者の負担とする。

### **第6 リスク分担等に関する事項**

#### **1 基本的な考え方**

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。

#### **2 予想されるリスクと責任分担**

府と民活事業者の基本的なリスク分担については、別添資料⑤「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、民活事業者が行う建替住宅の設計、既存住宅の解体・撤去・閉鎖、建替住宅の建設、入居者移転支援、活用地における民間施設の整備等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①「要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）」、別添資料②「要求水準書（入居者移転支援業務編）」及び別添資料⑤「特定事業契約書（案）」



を参照すること。

## **第7 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 民活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**

府は、特定事業契約書に定めるところに従い、民活事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復計画の提出・実施を求めることができるものとする。民活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、府は事業契約を解除することができるものとする。

民活事業者の破産等の場合は、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措置については特定事業契約書で規定する。

### **2 府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**

府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、民活事業者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**

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8 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、府と落札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。

## **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**

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。

### **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、府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、府は民活事業者と協議を行う。

## 第10 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

本事業の実施に係る議案の大阪府議会への提出は、令和6年8月を予定している。

### 2 債務負担行為の設定及び入札の効力等

府は、本事業の実施について令和6年10月下旬に大阪府議会の議決を経て債務負担行為の設定を行う予定であり、本件入札の効力は、当該議決が行われた場合に生じるものとする。なお、議決が行われなかった場合、入札を中止し、それまでに要した府及び事業者の費用はそれぞれの負担とする。

### 3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課のホームページ等を通じて適宜行う。

### 4 民活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、民活事業者が、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 本事業に関する府の担当部署

大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課

TEL 06-6941-0351 (代) 内線 4342 FAX 06-6210-9750

電子メールアドレス：[jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:jutakuseibi-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp)

ホームページアドレス：<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/minkatu/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