

## 豊中市営西谷住宅建替事業 実施方針

豊中市は、「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（平成 11 年法律第 117 号）」第 5 条第 4 項の規定により、「豊中市営西谷住宅建替事業 実施方針」を公表する。

令和 5 年（2023 年）3 月 17 日

豊中市長 長内 繁樹



豊中市営西谷住宅建替事業  
実施方針

令和5年（2023年）2月17日

（令和5年（2023年）3月17日変更）

豊中市



## 目次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 事業に供される公共施設等	1
	(3) 公共施設等の管理者の名称	1
	(4) 事業の目的	1
	(5) 事業の概要	1
	(6) 事業方式	2
	(7) 選定事業者の収入及び負担	3
	(8) 事業期間及び事業実施スケジュール	3
	(9) 法令等の遵守	3
2	特定事業の選定方法等に関する事項	4
	(1) 選定基準	4
	(2) 選定方法	4
	(3) 選定手順	4
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1	事業者選定に関する基本的事項	5
	(1) 基本的な考え方	5
	(2) 民間事業者の募集及び選定方法	5
	(3) 選定委員会の設置	5
	(4) 募集の中止等	5
	(5) 審査の方法	5
	(6) 優先交渉権者等の選定及び決定	5
	(7) 審査結果及び評価公表	5
	(8) 選定事業者を選定しない場合	6
2	募集及び選定に係る想定スケジュール	6
3	募集及び選定手続き等	6
	(1) 実施方針の公表	6
	(2) 実施方針に関する質問及び意見の受付、回答の公表	6
	(3) 要求水準書（案）の公表	7
	(4) 要求水準書（案）に関する質問の受付、回答の公表	7
	(5) 特定事業の選定及び公表	7
	(6) 募集要項等の公表	7
	(7) 現地見学会の開催（予定）	8
	(8) 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表	8
	(9) 応募書類の受付	8
	(10) 提案書類の受付	8
	(11) 優先交渉権者の決定及び公表	8
	(12) 仮契約の締結	8
	(13) 本契約の締結	8

4	応募者の備えるべき参加資格要件	8
	(1) 応募者の構成等	8
	(2) 応募者の資格要件	10
	(3) 参加資格の確認基準日	12
	(4) 応募書類の受付日以降の取り扱い	13
	(5) 提出書類の取り扱い	13
	(6) S P Cとの契約手続き	14
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
1	責任分担の基本的な考え方	15
2	予想されるリスクと責任分担	15
3	保険	15
4	提供されるサービス水準	15
5	選定事業者の責任の履行に関する事項	15
6	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1	立地に関する事項	16
2	土地に関する事項	16
3	全体に関する事項	16
	(1) 事業実施手順	16
	(2) 開発行為等の基本的な考え方	16
4	市営住宅整備に関する事項	17
	(1) 市営住宅（建替住宅）	17
	(2) 付帯施設等	17
	(3) その他	17
5	用地活用に関する事項	17
	(1) 民間施設等の整備の条件	17
	(2) 活用用地の土地利用に関する事項	17
	(3) その他	17
第5	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に関する事項	18
1	基本的な考え方	18
2	管轄裁判所の指定	18
第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	19
1	選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	19
2	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	19
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となった場合	19
第7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	20
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	20
3	その他の支援に関する事項	20

第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1	議会の議決	21
2	債務負担行為の設定	21
3	情報公開及び情報提供	21
4	市からの提示資料の取り扱い	21
5	応募に伴う費用分担	21
6	本事業に関する市の担当部署	21

<別添書類>

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

別紙1 リスク分担表

別添資料1 事業用地位置図

別添資料2 土地利用計画（案）

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

- 【P F I】 : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- 【P F I 法】 : 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）をいう。
- 【選定事業者】 : P F I 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【B T 方式】 : Build Transfer 方式の略。選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
- 【V F M】 : Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- 【事業用地】 : 市が所有する豊中市宮西谷住宅が現に立地する場所で、別添資料1に示す土地をいう。
- 【既存住宅】 : 事業用地において現に立地する市営住宅をいう。
- 【既存住宅等】 : 既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
- 【建替住宅】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。
- 【建替住宅等】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅及び付帯施設等をいう。
- 【活用用地】 : 事業用地から建替住宅等の整備用地を除いた部分をいう。
- 【優先交渉権者】 : 選定委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
- 【応募者】 : 施設の設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び用地活用の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- 【代表企業】 : 応募者の代表として応募手続きを行う企業をいう。
- 【構成員】 : 応募者を構成する企業をいう。
- 【応募提案書類】 : 応募書類及び提案書類をいう。
- 【応募書類】 : 参加表明書及び応募資格審査書類をいう。
- 【提案価格】 : 応募者が提案した本事業の実施に係る対価をいう。
- 【価格提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容に基づき提案する提案価格として応募者が提出する書類をいう。
- 【技術提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。
- 【提案書類】 : 価格提案書及び技術提案書をいう。
- 【募集要項等】 : 募集要項等の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書案、様式集等をいう。



## 第1 特定事業の選定に関する事項

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

豊中市営西谷住宅建替事業（以下、「本事業」という。）

#### (2) 事業に供される公共施設等

150戸の市営住宅等（付帯施設等を含む）

#### (3) 公共施設等の管理者の名称

豊中市長 長内 繁樹

#### (4) 事業の目的

豊中市営西谷住宅は、「豊中市営住宅長寿命化計画」（計画期間：令和元年度(2019年度)～令和22年度(2040年度)）において、計画期間中に耐用年限に到達し、エレベーター設置によるバリアフリー化や建物・設備面の老朽化に伴う更新が必要なことから、「建替え・集約を図るべき住宅」に位置付けている。

このため、西谷住宅5～10棟について、西谷住宅1～4棟を含む敷地（別添資料1「事業用地位置図」参照）において、建替事業を実施し市営住宅を新規整備することにより、入居者の居住性・安全性を確保することを本事業の目的とする。

また、本事業の実施にあたっては、PFI法に基づくPFI事業として公民連携手法を活用することにより、効率的な事業計画に基づく事業の実施や、円滑な入居者の移転、活用用地を含めた良好な住環境の形成をめざすものとする。

#### (5) 事業の概要

本事業は、事業用地における既存住宅等の解体撤去、事業用地における建替住宅等を整備し、活用用地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2「土地利用計画(案)」参照）

PFI法に基づく特定事業の選定及び選定事業者が行う主な業務は次のとおりである。

具体的な事項については、募集要項等において提示する。

#### ア 事業計画の策定

選定事業者は、市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地及び活用用地に分割する。

#### イ 市営住宅整備業務

選定事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

(ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）

- (イ) 設計に関する業務（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) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ク) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (ケ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (コ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (サ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (シ) 地元説明等近隣対策業務
- (ス) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (セ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (ソ) 会計実地検査等の支援業務
- (タ) 契約不適合検査の実施
- (フ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### ウ 入居者移転支援業務

選定事業者は、建替住宅等への移転対象住宅の入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 移転に関する事前業務
- (ウ) 仮移転支援業務
- (エ) 本移転支援業務
- (オ) 住替移転支援業務
- (カ) 退去者支援業務
- (キ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ク) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (ケ) 会計実地検査の支援業務
- (コ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### エ 用地活用業務（付帯事業）

選定事業者は、市から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととする。

### (6) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

## (7) 選定事業者の収入及び負担

選定事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、募集要項等の公表時に公表する募集要項等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、選定事業者から提供されたサービスに対し、市と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を選定事業者に対し支払う。

### ア 選定事業者の収入

- (ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務の費用を令和7年度末に支払う。
- (イ) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和6年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に選定事業者へ支払う。
- (ウ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和6年度以降、実績に応じた額を支払う。

### イ 選定事業者の負担

- (ア) 選定事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)・(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) 選定事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(ウ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (ウ) 選定事業者は、自らが提案した活用用地の取得費用を活用用地の取得時に市へ支払う。
- (エ) 選定事業者は、活用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) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

### ア 事業契約の締結

令和6年3月

### イ 事業期間

令和6年3月から令和14年3月まで。

※上記のとおり概ね8年間で想定しているが、選定事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

## (9) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、選定事業者がその許認可等を取得すること。

## 2 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 選定基準

市は、本事業をPFI事業として実施することで、従来方式と比較し、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### (3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価
- (イ) 選定事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 基本的な考え方

本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援及び用地活用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額及び活用用地の取得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、その他の条件等を総合的に評価する。

#### (2) 民間事業者の募集及び選定方法

本事業における事業者の募集及び優先交渉権者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行う。

#### (3) 選定委員会の設置

市は、選定事業者選定にあたり学識経験者等で構成される「豊中市公民連携手法による公共施設整備等事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会の委員については、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。

#### (4) 募集の中止等

募集を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ときは、募集を延期し、又は中止することがある。

#### (5) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、提案審査は、提案価格に基づく「価格点」と、提案書の提案内容等の審査結果に基づく「技術評価点」を合算した総合評価点を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

#### (6) 優先交渉権者等の選定及び決定

選定委員会は市に選定結果を答申し、市は、選定委員会による優先交渉権者及び次点候補者（以下「優先交渉権者等」という）の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

なお、応募者が一定の基準を満たさない場合には、市は優先交渉権者等を決定しない場合がある。詳細については、募集要項等の公表時に公表する事業者選定基準において提示する。

#### (7) 審査結果及び評価公表

市が優先交渉権者等を決定した場合は、全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

## (8) 選定事業者を選定しない場合

### ア 応募の無効

応募提案書類に虚偽の記載をした者が応募した場合には、その応募は無効とする。

### イ 応募の取消し

市は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、募集要項等の公表時に公表する募集要項に定める参加資格を喪失したときは、応募を取り消すこととなる。

## 2 募集及び選定に係る想定スケジュール

民間事業者の募集及び選定事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日程	内容
令和5年2月17日	実施方針の公表
令和5年2月17日～27日まで	実施方針に関する質問及び意見の受付
令和5年3月17日	実施方針に関する質問及び意見への回答の公表
令和5年5月下旬	要求水準書（案）の公表
令和5年5月下旬	要求水準書（案）に関する質問の受付
令和5年5月下旬	特定事業の選定及び公表
令和5年7月中旬	要求水準書（案）に関する質問への回答の公表
令和5年7月中旬	募集要項等の公表
令和5年7月中旬	現地見学会の開催
令和5年7月中旬	募集要項等に関する質問受付
令和5年8月中旬	募集要項等に関する質問に対する回答及び公表
令和5年9月上旬・10月上旬	応募書類の受付
令和5年10月下旬	提案書類の受付
令和5年12月	優先交渉権者の決定及び公表
令和6年2月	仮契約締結
令和6年3月	本契約締結（3月市議会議決後）

## 3 募集及び選定手続き等

### (1) 実施方針の公表

本事業の実施方針を市ホームページ等で公表する。

### (2) 実施方針に関する質問及び意見の受付、回答の公表

実施方針に記載した内容に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

#### ア 受付期間

令和5年2月17日（金）から27日（月）午前12時まで（必着）

## イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式1：実施方針に関する質問書」又は「様式2：実施方針に関する意見書」に必要事項を記入の上、E-mailで提出すること（文書形式はMicrosoft-Wordとする）。また、「実施方針に関する質問書」には件名に「実施方針質問」、「実施方針に関する意見書」には件名に「実施方針意見」と表記すること。なお、質問と意見の両方を提出する場合は、それぞれ別のメールで提出すること。

なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該E-mailの着信確認を行うこと。

また、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

## ウ 提出先

豊中市都市計画推進部住宅課

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 第二庁舎5階

電話：06-6858-2397

FAX：06-6854-9534

E-mail：jutaku@city.toyonaka.osaka.jp

## エ 回答の公表方法

質問に対する回答及び意見は市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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考えられるものは公表しない場合がある。

## オ 実施方針の変更

市は質問及び意見の内容を踏まえ、実施方針の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、市ホームページ等で公表する。

### (3) 要求水準書（案）の公表

本事業の要求水準書（案）を市ホームページ等で公表する。

### (4) 要求水準書（案）に関する質問の受付、回答の公表

令和5年5月下旬（予定）に、要求水準書（案）に記載した内容に関する質問を受け付ける。なお、詳細は市ホームページ等で公表する

### (5) 特定事業の選定及び公表

実施方針に対する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

### (6) 募集要項等の公表

募集要項等の公表に併せて、募集要項等を市ホームページ等で公表する。

なお、現地見学会の日程等については募集要項等の公表時に提示する。

## **(7) 現地見学会の開催（予定）**

募集要項等の内容について、現地見学会を開催する。

なお、現地見学会の日程等については募集要項等の公表時に提示する。

## **(8) 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表**

募集要項等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで一括して公表する。

なお、提出方法の詳細は募集要項等に提示する。

## **(9) 応募書類の受付**

本事業の応募者に、応募書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者の代表企業に通知する。

なお、提出方法の詳細及び様式は募集要項等に提示する。

## **(10) 提案書類の受付**

資格審査通過者に、価格提案書及び本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した技術提案書の提出を求める。提出方法の詳細及び様式は募集要項等に提示する。

## **(11) 優先交渉権者の決定及び公表**

選定委員会において応募者から提出された提案書類の審査を行う。市は、選定委員会の結果を踏まえ、サービスの質や地域経済の活性化への配慮等について総合的に評価を行ったうえで優先交渉権者を決定する。

なお、結果については応募者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

## **(12) 仮契約の締結**

市は、優先交渉権者又は優先交渉権者の構成員により設立される本事業を遂行するための会社法に定める株式会社である特別目的会社（以下、「SPC」という。）と仮契約を締結する。

## **(13) 本契約の締結**

仮契約は、市議会の議決を経たときに本契約となる。

## **4 応募者の備えるべき参加資格要件**

### **(1) 応募者の構成等**

#### **ア 応募者の構成**

(ア) 応募者は、次に掲げる企業で構成されるグループとする。

- a 市営住宅整備業務に関して設計をする企業（以下、「設計企業」という。）
- b 市営住宅整備業務に関して建設をする企業（以下、「建設企業」という。）
- c 市営住宅整備業務に関して工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）
- d 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。）
- e 活用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。）



- (イ) 応募者は、応募手続きを代表して行う代表企業を定める。
- (ウ) 代表企業は、本事業を遂行する上で設計及び建設・工事監理・入居者移転支援・用地活用業務について中心的な役割を果たす企業とし、建設企業又は用地活用企業に限る。なお、建設企業を代表企業として定める場合は建設企業が組成する特定建設工事共同企業体(以下「JV」という。)の代表者である代表構成員を代表企業とし、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 複数業務について

応募者の構成員のうち、「(2)イ(ア)～(エ)」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、資本関係もしくは人的関係において次に掲げる(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。

#### ウ S P Cの設立について

優先交渉権者となった応募者は、S P Cを設立することができる。S P Cを設立する場合は、「ア」及び「イ」に定めるもののほか、次に掲げる(ア)～(ウ)の要件についても満たすものとする。

- (ア) 優先交渉権者となった応募者の構成員のうち、代表企業は、必ずS P C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S P C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。

#### エ 構成員の変更等について

応募書類の受付日後においては、原則として応募者の構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募者の構成員(ただし、代表企業を除く。)の変更・追加ができるものとする。

#### オ 複数応募の禁止

応募者の構成員で、これらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募者の構成員になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面

において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

## (2) 応募者の資格要件

### ア 応募者の参加資格要件（共通）

- (ア) P F I 法第 9 条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(a)から(d)までのいずれかに該当する者でないこと。
  - a 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - b 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - c 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立て、並びに旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づく和議開始の申立てがなされている者
  - d 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
- (エ) 直近 2 年間に於いて公租公課を滞納していない者であること。
- (オ) 募集要項等の公表日から応募書類提出までの間に、市からの入札参加停止措置を受けていない者であること。
- (カ) 豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 1 日制定）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- (キ) 消費者との間で（本市在住の消費者に限る。）係争案件がないこと。
- (ク) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
  - ・株式会社地域経済研究所
  - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社地域計画建築研究所及び弁護士法人御堂筋法律事務所
- (ケ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者が参加していないこと。

### イ 応募者の参加資格要件（業務別）

応募者は、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、応募書類の受付日において、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、選定事業者が S P C を設立する場合にあっては、S P C から(ア)～(エ)の企業として業務を受託する者も同様とする。

#### (ア) 設計企業

設計企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で業務を行う場

合であっても、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

- a 豊中市測量及び建設コンサルタント業務の建築一般の認定を受け、豊中市建設工事等入札参加者審査点数算定要領（平成10年7月14日制定）の規定による豊中市測量及び建設コンサルタント業務入札参加資格の建築一般の審査点数が270点以上であること。
- b 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 平成23年1月1日以降に契約した業務において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計の業務実績（成果品の引渡し完了した者に限る）を有すること。
  - ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ・延床面積5,000㎡以上又は90戸以上
- d 設計企業と応募書類の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、優先交渉権者等の決定後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

#### (イ) 建設企業

建設企業は、JVとする。

JVを組成するにあたり、次のaの要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次のbからhの要件をすべて満たし、その他の構成員は、次のbとcの要件を満たすこと。なお、全ての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- a JVの組成にあたっては、分担施工方式（以下「乙型JV」という。）によるものとし、次の要件をすべて満たしていること。
  - (a) JVの構成員数は3社以上とすること。
  - (b) 本市に本社又は本店を置く企業を3社以上含むこと。
- b 有資格者名簿に登録していること。
- c 建築工事業について建設業法（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業の許可を受けており、営業年数が5年以上であること。
- d 応募書類の受付締切日において、建設業法第27条の23に規定する経営事項審査に係る最新の結果通知書（以下、最新の「経営事項審査結果通知書」という。）の建築一式工事の総合評定値が1,200点以上の者（豊中市内に本店を有する者にあつては800点以上）であること。
- e 本工事の着工日において、現場代理人を工事現場に常駐で配置し得ること。ただし、本業務における公募の応募申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であつて、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。
- f 本工事の着工日において、建築工事に対応する監理技術者を工事現場に専任で配置し得ること。ただし、本業務における公募の応募申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であつて、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。なお、監理技術者は現場代理人との兼務を可能とする。なお、監理技術者は、次に掲げる両方の基準を満たすこと。

- ・一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。
  - ・監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
- g 平成 23 年 1 月 1 日以降に契約した建築工事において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の実績（完成及び引渡し完了した者に限る）を有すること。
- ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ・延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上又は 90 戸以上
- h 下請や資材について、契約金額の 100 分の 30 以上の額を本市に本社又は本店を置く 企業から調達すること。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で業務を行う場合であっても、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

- a 豊中市測量及び建設コンサルタント業務の建築一般の認定を受け、豊中市建設工事等入札参加者審査点数算定要領（平成 10 年 7 月 14 日制定）の規定による豊中市測量及び建設コンサルタント業務入札参加資格の建築一般の審査点数が 270 点以上であること。
- b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 平成 23 年 1 月 1 日以降に契約した業務において、元請として（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。）、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理または実施設計の業務実績（完成及び引渡し、または成果品の引渡し完了した者に限る）を有すること。
- ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ・延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上又は 90 戸以上
- d 工事監理企業と応募書類の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。

(エ) 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。

(オ) 用地活用企業

用地活用企業は、活用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) 参加資格の確認基準日**

参加資格確認基準日は、応募書類の受付締切日とする。

#### (4) 応募書類の受付日以降の取り扱い

参加資格を有すると認められた応募者の構成員又はS P Cから業務を受託する者が、応募書類の受付日以降に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) 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出日までの間、応募者の構成員のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は応募できない。ただし、代表企業以外の構成員が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、応募できるものとする。
- (イ) 提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。
- (ウ) 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者の構成員又はS P Cから業務を受託する者が参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又はS P Cから業務を受託する者が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成員又はS P Cから業務を受託する者に代わって、参加資格を有する構成員又はS P Cから業務を受託する者を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員又はS P Cから業務を受託する者の参加資格確認基準日は、当初の構成員又はS P Cから業務を受託する者が参加資格を欠いた日とする。

#### (5) 提出書類の取り扱い

##### ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者の提出書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

##### 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、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

## ウ 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出書類の変更を行うことはできない。

## (6) S P Cとの契約手続き

優先交渉権者となった応募者が、S P Cを設立する場合の契約手続等は、次による。

### ア 契約手続き

優先交渉権者は、事業契約の仮契約締結までに本事業を実施するS P Cを設立し、市はS P Cと事業契約を締結する。

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結までの間、選定事業者が事業契約を締結しない場合には、公募型プロポーザルの総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

### イ S P Cの設立等の要件

選定事業者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するにあたり妥当な資本金を持ったS P Cを豊中市内に設立すること。また、応募者の構成員によるS P Cへの出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業のS P Cへの出資比率は出資者中最大とすること。なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまでS P C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、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

※「出資比率」とは、株式会社の資本金額に対して、出資する金額の割合をいう。

### 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 1 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と選定事業者が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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務の責任は、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 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則として「別紙1：リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等で提示する事業契約書で明らかにする。

#### 3 保険

選定事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

#### 4 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（以下、「要求水準」という。）については、募集要項に添付する要求水準書において提示する。

#### 5 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

#### 6 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準を選定事業者が遵守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担することとするが、選定事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、選定事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、募集要項等に提示する。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については以下に示すとおりである。

当該事項の詳細な内容については、募集要項等の公表時に公表する募集要項に添付する要求水準書において提示する。

### 1 立地に関する事項

名称	市営西谷住宅
所在地	豊中市東豊中町5丁目151-1ほか(地番)
用地面積	約14,500㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%
高度地区	第二種高度地区
その他地区	建築基準法第22条区域、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
道路斜線	有
隣地斜線	有
北側斜線	無
日影規制	対象：高さが10mを超える建築物 平均地盤面からの高さ：4.0m 日影時間：5mライン4.0時間、10mライン2.5時間

### 2 土地に関する事項

市は、事業用地について、事業契約の契約日から建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、選定事業者の無償による使用を認める。

### 3 全体に関する事項

事業用地は、別添資料1「事業用地位置図」に示す区域とし、別添資料2「土地利用計画(案)」に示すように、市営住宅整備用地、活用用地に分割し、市営住宅整備業務の整備を行う。

#### (1) 事業実施手順

本事業では、事業実施手順は事業者の提案によるが、後日公表する要求水準書(案)に示す基本的な手順に従って工程計画を提案すること。

#### (2) 開発行為等の基本的な考え方

選定事業者は提案に応じて、「都市計画法(昭和43年法律第100号)」、「建築基準法」及び「豊中市土地利用の調整に関する条例(平成16年条例第31号)」に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き、公共施設の整備及び用地活用を行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料



を負担する。

## 4 市営住宅整備に関する事項

### (1) 市営住宅（建替住宅）

建替住宅の戸数は150戸とし、第1工区で56戸以上整備すること。  
住戸タイプごとの間取り、住戸専用面積、戸数は下表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	第1工区整備戸数	整備戸数
1DK	約35㎡	28戸以上	68戸
2DK	約54㎡	24戸以上	68戸
3DK	約67㎡	4戸以上	14戸
合計	—	56戸以上	150戸

### (2) 付帯施設等

敷地内通路、駐車場、自転車置場、ごみ置場、受水槽・機械室等の付帯施設等については、後日公表する要求水準書（案）において提示する。

### (3) その他

市道「東豊中町第86号線」において、無電柱化工事を行うこと。詳細は、要求水準書（案）において提示する。

## 5 用地活用に関する事項

### (1) 民間施設等の整備の条件

用地活用にあたっては、市営住宅等整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、選定事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

活用用地は、事業用地内に確保し、形状については整形となるように努めること。

活用用地内に新設する道路においては無電柱化工事を行うこと。

### (2) 活用用地の土地利用に関する事項

用地活用については、建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した住宅用地として活用する計画とすること。

### (3) その他

用地活用業務は、活用用地取得後、2年以内に完了（施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了）させるものとする。

また、活用用地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する。選定事業者の提示した価格が不相当であった場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は活用用地を売却しない。

## **第5 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に関する事項**

### **1 基本的な考え方**

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置による。

### **2 管轄裁判所の指定**

事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## **第6 事業の継続が困難となった場合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。

### **1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合**

選定事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、選定事業者には是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。選定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、市は事業契約を解除することができる。

選定事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、事業契約を解除することができる。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

### **2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合**

市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、選定事業者は事業契約を解除することができるものとする。

事業契約解除に至る事由及び賠償措置については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となった場合**

不可抗力、その他市又は選定事業者の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となった場合は、市と選定事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及び選定事業者は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約で規定する。

その他、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**

選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、市と選定事業者で協議することとする。

### **2 財政上及び金融上の支援に関する事項**

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。

### **3 その他の支援に関する事項**

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

なお、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、市は選定事業者と協議を行う。

## **第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項**

### **1 議会の議決**

本事業の本契約に係る議案については、令和6年3月豊中市議会定例会に提出する予定である。

### **2 債務負担行為の設定**

市は、本事業の実施について令和5年3月豊中市議会において債務負担行為の設定を行う予定である。

### **3 情報公開及び情報提供**

本事業に関する情報公開請求があった場合は、豊中市情報公開条例（平成13年条例第28号）に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

### **4 市からの提示資料の取り扱い**

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

### **5 応募に伴う費用分担**

応募者の応募にかかる費用については、全て応募者の負担とする。

### **6 本事業に関する市の担当部署**

豊中市都市計画推進部住宅課

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 第二庁舎5階

電 話：06-6858-2397

F A X：06-6854-9534

E-mail：jutaku@city.toyonaka.osaka.jp