

「大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備等事業 実施方針」について、質問及び回答の結果、別添の通り変更したので公表する。

平成 16 年 6 月 30 日

大阪府知事 齊藤 房江

# 大阪府警察寢屋川待機宿舎建替整備等事業

## 実施方針

平成 16 年 6 月 30 日変更

大 阪 府

<目 次>

<b>第1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	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の種類.....	1
(3) 公共施設等の管理者等.....	1
(4) 事業目的.....	1
(5) 事業の方式.....	1
(6) 業務の概要.....	1
(7) 事業期間等.....	2
(8) 府の支払いに関する事項.....	3
(9) 事業期間終了時の措置.....	3
(10) 事業の実施に当たって必要な法令及び許認可等.....	3
2 特定事業の選定方法等に関する事項.....	3
(1) 選定基準.....	3
(2) 選定結果の公表.....	3
<b>第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	4
1 民間事業者の募集.....	4
2 選定の手順及びスケジュール.....	4
3 入札に参加する者等の備えるべき要件等.....	4
(1) 入札に参加する者等の構成.....	4
(2) 参加企業、参加グループの構成員及び協力会社に共通の要件.....	5
(3) 業務に携わる者の資格等要件.....	7
(4) 著作権.....	8
(5) 特許権等.....	9
4 審査及び選定に関する事項.....	9
(1) 審査及び決定.....	9
(2) PFI事業者を選定しない場合.....	9
(3) 基本協定の締結.....	9
(4) 特別目的会社の設立等.....	9
(5) PFI事業者の選定及び事業契約の締結.....	9

<b>第3 PFI事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項</b> .....	10
1 リスク分担の考え方.....	10
2 PFI事業者の責任の履行に関する事項.....	10
3 事業の実施状況のモニタリング等.....	10
(1) モニタリングの目的.....	10
(2) モニタリングの方法と実施時期等.....	10
(3) 対価の減額等.....	10
4 金融機関等と府との協議.....	10
<b>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</b> .....	11
1 立地に関する事項.....	11
2 土地に関する事項.....	11
3 規模に関する事項.....	11
(1) 世帯用宿舍.....	11
(2) 単身寮.....	11
<b>第5 事業計画又は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> .....	12
<b>第6 事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項</b> .....	12
1 事業の継続が困難となる恐れが発生した場合の措置.....	12
2 事業の継続が困難になった場合の措置.....	12
(1) PFI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.....	12
(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.....	12
(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.....	12
(4) 事業契約を解除した場合.....	12
<b>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に関する事項</b> .....	12
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	12
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	13

**第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項..... 13**

入札に伴う費用負担..... 13

**第9 情報の提供等..... 13**

1 実施方針に関する質問等の受付及び回答の公表について ..... 13

(1) 問い合わせの方法 ..... 13

(2) 回答の公表 ..... 14

2 実施方針の変更..... 14

3 情報の公表、提供 ..... 14

4 使用する言語、単位、通貨及び時刻..... 14

5 担当部署 ..... 14

本実施方針における用語の定義..... 15

様式1 実施方針に対する質問・意見書

資料1 リスク分担表

資料2 位置図

資料3 現況図

資料4 土地利用計画図

# 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

大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業

### (2) 事業に供される公共施設等の種類

警察待機宿舍

### (3) 公共施設等の管理者等

大阪府知事 齊藤 房江

(大阪府知事から本事業について事務の委任を受けた者：大阪府警察本部長)

### (4) 事業目的

警察待機宿舍は、悪質・巧妙化、広域化、スピード化する犯罪事象の発生時における初期的段階での迅速な対応及び大規模災害、騒じょう事案等の発生時における対応のために必要な集団警察力の確保と動員を図るため、警察官の常時待機体制の確保を目的として設置されている住宅である。

この中で、大阪府東部地域の中核である大阪府警察寝屋川待機宿舍（以下「待機宿舍」という。）は、昭和34年から47年にかけて建設された宿舍であり、居住スペースが狭小であり、設備等の老朽化が認められるため、早急な建替えが必要となっている。

そのため、本事業は、「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。以下「PFI法」という。）に基づき、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的な建替整備等を行うものである。

### (5) 事業の方式

大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業（以下「本事業」という。）は、民間事業者が待機宿舍の設計・建設を行った後、大阪府（以下「府」という。）にその所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式（いわゆるBTO方式（Build-Transfer-Operate））により実施する。

また、本事業は、特別目的会社<sup>1</sup>であるPFI事業者<sup>2</sup>が実施するものとする。

### (6) 業務の概要

PFI事業者が実施する業務は次のとおりとする。

なお、詳細は、追って公表する業務要求水準書<sup>3</sup>(案)に示す。

#### ア 施設整備業務

建設は、左岸の建設予定地に集約し、現在の入居者の居住を確保するため、2期に分割して実施する。

第 1 期建設予定地及び公園整備予定部分での既存建築物等の撤去工事及び建設工事などを第 1 期工事とするが、これに先立ち、第 1 期工事の撤去範囲に居住している入居者の仮移転先として、第 2 期工事で撤去を予定している範囲にある空家住戸の一部を使用するため、空家修繕工事を行う。

なお、单身寮及び世帯用宿舎（200 戸以上）は 1 期で建設するものとする。また、本事業において、民間収益施設<sup>4</sup>の設置は行わない。

(ア) 設計業務（基本設計・実施設計）

(イ) 工事監理業務

(ウ) 建設業務

- a 既存住戸の空家修繕工事
- b 既存建築物等の撤去工事【別添資料 3 参照】
- c 世帯用宿舎及び单身寮の建設工事（附帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む。）  
建設は、現在の入居者の居住を考慮し、2 期に分けて行う。【別添資料 4 参照】
- d 電波障害対策調査及び対策工事（デジタル放送化に対応したもの）
- e 仮設橋の架橋（任意仮設）
- f 市道の付替え及び改修工事（水道本管等の移設を含む）
- g 施設整備に必要な調査及び関係機関等との協議並びに申請等の手続き

イ 維持管理業務

事業者は、待機宿舎の完成・引渡し後、次の業務を行う。

ただし、入居者の管理（入退去に係る事務、家賃、共益費の徴収）及び入居者が行う修繕は含まない。

(ア) 点検・保守業務

建築及び建築設備（屋外工作物等を含む）の定期点検、法令点検及び保守

(イ) 清掃業務

世帯用宿舎及び单身寮の共用部及び受水槽等の定期清掃

(ウ) 植栽管理業務

灌水、剪定、施肥、害虫駆除、除草等

(I) 経常修繕及び大規模修繕

(7) 事業期間等

本事業の事業期間は、契約締結の日から平成 50 年 3 月末日までとする。概ねのスケジュールは、次のとおり。

スケジュール（予定）	内 容
平成 17 年 3 月下旬	事業契約の締結
平成 17 年 3 月下旬	設計・建設等
平成 20 年 4 月 1 日	1 期工事施設の引渡し及び維持管理業務の開始
平成 22 年 10 月 1 日	2 期工事施設の引渡し
平成 50 年 3 月末日	P F I 事業の終了

建設期間中に、寝屋川右岸で公園等の整備が予定されており、P F I 事業者は、工事の調整やスケジュール等に十分に配慮するものとする。なお、詳細については、入札公

告時に公表する入札説明書等<sup>5</sup>に示す。

(8) 府の支払いに関する事項

府がP F I事業者に対して支払う本事業の対価は、施設整備業務と維持管理業務の対価から成る。府はP F I事業者に府が本施設の最初の引渡しを受けた日から事業期間終了までの30年間、事業契約に定めるところにより、施設整備業務の対価については割賦払いにより、大規模修繕業務を除く維持管理業務の対価については均等払いにより、また、大規模修繕業務の対価については都度払いにより、それぞれの対価を支払う。

なお、詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において示す。

(9) 事業期間終了時の措置

府は、事業期間の終了時に待機宿舍の状況が良好に維持管理され、施設の状態が良好にたもたれていることを確認し、待機宿舍を府にP F I事業者から引き継ぐ。

なお、詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等において示す。

(10) 事業の実施に当たって必要な法令及び許認可等

P F I事業者は、本事業の実施に当たって必要とされる関係法令等を遵守しなければならない。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

府は、P F I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」(平成12年3月13日総理府告示第11号)等を踏まえ、P F I法第6条の規定に基づき、特定事業に選定する。

(2) 選定結果の公表

府は、本事業を特定事業に選定した場合は、評価の内容とあわせて、大阪府ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

また、特定事業に選定しなかった場合であっても同様に公表する。



## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 民間事業者の募集

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。

PFI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12月27日大阪府規則第77号）に基づいて実施する。

### 2 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

スケジュール (予定)	内容
平成16年6月中旬	業務要求水準書(案)、落札者決定基準(案)の公表
平成16年7月下旬	特定事業の選定・公表
平成16年8月上旬	入札公告(入札説明書等の交付)
平成16年8月中旬	入札説明書等に対する質問の受付
平成16年8月下旬	入札説明書に対する質問・回答の公表
平成16年10月下旬	入札書類(入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書を含む)の受付
平成16年11月下旬	落札者の決定及び公表
平成16年12月上旬	落札者との基本協定の締結
平成16年12月下旬	PFI事業者との仮事業契約の締結
平成17年3月下旬	事業契約に係る議会の議決後、事業契約の締結

### 3 入札に参加する者等の備えるべき要件等

入札に参加する者等の備えるべき要件等は次のとおりである。

#### (1) 入札に参加する者等の構成

ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、単独の企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業によって構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）で、落札後、PFI事業者となる特別目的会社<sup>5</sup>を設立するものとする。

参加企業又は参加グループの構成員は、当該会社の株式について、事業期間中、保有すること。

また、参加グループにあつては、代表企業を定めるとともに、当該代表企業が入札手続を行うものとする。

イ 下記の業務に携わる者は、参加企業、参加グループの構成員又は協力会社<sup>6</sup>とする。

なお、参加企業又は参加グループの代表者は入札参加表明書において、その業務に携わる企業名を明らかにするものとする。

(ア)施設整備業務

- ・設計業務
- ・工事監理業務
- ・建設業務

(イ)維持管理業務

ウ 参加企業、参加グループの構成員又は協力会社のうちの二者が、上記の複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとし、また、各業務は、業務範囲を明確にした上で参加企業、参加グループの構成員又は協力会社の間で分担することは差し支えないものとする。ただし、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が工事監理業務と建設業務を実施することはできないものとする。

なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を越える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を越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者をいう。(以下(2)サ及びシにおいて同じ。)

エ 入札参加資格確認後は、原則として、参加グループの構成員又は協力会社(以下「構成員等」という。)の変更、追加並びに携わる業務の変更は認めない。ただし、やむを得ないと府が認めた場合であって、構成員等が、当初の入札参加表明書等の提出時点での構成員等としての資格を満たしていることが確認できた場合は、代表者以外の構成員等の変更を認める。

(2) 参加企業、参加グループの構成員及び協力会社に共通の要件

参加企業、参加グループの構成員及び協力会社は、入札参加資格審査申請書の提出日から落札者決定の日までの間において以下の要件を満たしていること。また、落札者決定の日から契約締結の日までに落札者となった参加企業、参加グループの構成員又は協力会社が以下の要件を満たさなくなった場合は、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の解除を行っても、府は、一切の責めを負わない。

ア 次の(ア)から(ク)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 成年被後見人

(イ) 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

(ロ) 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

(イ) 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

(ロ) 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

(ハ) 破産者で復権を得ない者

(ニ) 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

- (ク) 大阪府建設工事等指名停止要綱に基づく指名停止の措置を受け、又は受けている者
- (ケ) 大阪府建設工事等指名停止要綱別表に掲げる行為を行った者
- (コ) 大阪府請負契約業務競争入札参加資格指名停止審査要綱に基づく指名停止の措置を受け、又は受けている者

イ 入札参加表明書の提出日現在において、1年以上の営業経験を有し、かつ、本事業において携わる業務を法人の目的としていることが、商業登記簿謄本により確認できること。

ウ 主たる事業所の所在地の都道府県における最近1事業年度の事業税を完納していること。

エ 最近1事業年度の法人税並びに消費税及び地方消費税を完納していること

オ 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。)があった場合には、更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。

カ 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ない者であること。

キ 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項による和議開始の申立てをしていない者であること。

ク 平成12年4月1日以降に民事再生法第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ない者又は申立てをなされていない者であること。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には、その旨を証する書類を提出することにより、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。

ケ 暴力団員が経営する企業若しくは暴力団員が実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者でないこと。

コ 入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社のいずれかが、他の入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社でないこと。

サ 府が本事業についてアドバイザー業務契約を締結したみずほ総合研究所株式会社、株式会社佐藤総合計画、三井安田法律事務所又はこれらと資本面又は人事面において関連

がある者でないこと。

シ 「大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備等事業に係る選定事業者審査委員会」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がある者でないこと。

ス 不法行為等による逮捕、書類送検又は起訴若しくは、独占禁止法違反による勧告又は告発等、入札参加者又は協力会社としてふさわしくない処分等の措置を受けている者でないこと。

セ 府から損害賠償請求を受けていないこと。ただし、入札参加表明書提出の日までに、損害賠償金を納付した場合にはこの限りでない。

### (3) 業務に携わる者の資格等要件

#### ア 設計業務に携わる者に必要な資格

設計業務に携わる参加企業、参加グループの構成員又は協力会社（以下「設計企業」という。）は、以下の要件を満たしていること。

なお、複数の設計企業で業務を分担する場合は、それぞれの設計企業が、以下の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項及び第3項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。

(イ) 次のa及びbの要件を満たす設計業務の技術上の管理及び総括を行う管理技術者を専任で配置できること。

a 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係がある者で、一級建築士であること。

b 平成7年4月1日から入札公告の日までの期間に延床面積4,000㎡以上、かつ、8階以上の規模の共同住宅の設計を行った実績を有すること。ただし、当該共同住宅は、入札参加表明書提出時点において、完工又は工事中であるものに限る。

#### イ 工事監理業務に携わる者に必要な資格

工事監理業務に携わる参加企業、参加グループの構成員又は協力会社（以下「工事監理企業」という。）は、以下の要件を満たしていること。

なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、それぞれの工事監理企業が要件を満たすこと。

(ア) ア(ア)の登録を行っていること。

(イ) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第5条の4第2項に規定する工事監理者を専任で配置できること。なお、当該工事監理者は、監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、平成7年4月1日から入札公告の日までの期間に完工した延床面積4,000㎡以上、かつ、8階以上の規模の共同住宅の建築一式工事について工事監理を行った実績を有する者であること。

#### ウ 建設業務に携わる者に必要な資格

建設業務に携わる参加企業、参加グループの構成員又は協力会社（以下「建設企業」という。）は、以下の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法(昭和24年法律第100号)別表の上欄に掲げる建設工事の種類のうち本事業において担当する工事の種類について、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ないこと。
- (ロ) 建設業法別表の上欄に掲げる建設工事の種類のうち建築一式工事(以下「建築一式工事」という。)を担当する建設企業は、次の a から d までの要件を満たしていること。ただし、b、c、d においては、複数の建設企業が共同で建設業務を行う場合にあっては、そのうちの 1 者が満たしていること。
- a 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」の認定を本入札の入札参加表明書の提出期限日までに受けていること。
  - b 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点(以下「客観点数」という。)が、1,200 点以上であること。
  - c 建設企業が、次の(a)又は(b)の場合において、それぞれ記載する規模の共同住宅の建築一式工事について、完工した実績を有すること。  
なお、当該実績は、平成 7 年 4 月 1 日から入札公告の日までの期間に完工したもので、元請負人として受注し、かつ、1 の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の経営形態は、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。
    - (a) 1 者の場合 延床面積 8,000 m<sup>2</sup>以上、かつ、8 階以上
    - (b) 2 者以上の場合 延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上、かつ、8 階以上
  - d 次に掲げる基準を満たす建設業法に規定する監理技術者を専任で配置することができること。
    - (a) 一級建築施工管理技士若しくは、一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号八の規定による認定を受けた者。
    - (b) c に掲げる共同住宅の建築一式工事の経験を有する者であること。
    - (c) 建設業法第 27 条の 18 の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有する者であること。

エ 維持管理業務(経常修繕及び大規模修繕を除く)を担当する者の要件

維持管理業務(経常修繕及び大規模修繕を除く)を担当する参加企業、参加グループの構成員又は協力会社(以下「維持管理企業」という。)は、以下の要件を満たしていること。

- (ア) 本事業における担当業務と同種の業務について、1 年以上の実務経験を有すること。
- (イ) 「平成 15・16 年度委託契約、請負契約及び賃貸借契約業務入札参加資格者名簿」中「004 建物等清掃(総合建物管理)」に登録されていること。  
なお、当該登録をなされていない者は次により資格審査を申請すること。

- a 資格審査に関する問合せ先及び申請場所  
〒540-8570 大阪市中央区大手前三丁目 2 番 1 2 号 府庁別館内  
大阪府総務部庁舎管理課契約業務改善グループ(TEL(06)6944-6644 直通)
- b 申請期限  
入札書類の提出期限(入札公告において示す。)

(4) 著作権

本事業に対する事業提案に関わる入札書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、

府は、審査結果等を公表する場合に、入札書類を無償で使用するができるものとする。  
なお、入札書類は入札参加者に返却しない。

(5) 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、日本国の法令その他の規定に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負う。

4 審査及び選定に関する事項

(1) 審査及び決定

落札者の決定にあたっては、学識経験者等で構成する「大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業に係る選定事業者審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置し、その審査結果に基づき府が落札者を決定する。落札者を決定した場合は、その結果をホームページ等で公表する。

(2) PFI事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、審査・選定において、入札参加者がいない、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した場合には、PFI事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととする。

なお、特定事業の選定を取り消す場合は、ホームページ等で、公表する。

(3) 基本協定の締結

府は、落札者と事業契約の締結に向けて基本的な事項に係る協定を締結する。

(4) 特別目的会社の設立等

ア 落札者は、事業仮契約締結時まで特別目的会社を設立し、当該会社に出資するものとする。その出資比率の合計は、全体の50%を越えるものとし、入札参加者以外の者の出資比率は、出資者中最大となつてはならない。

イ 落札者は、本事業が終了するまで当該会社の株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行つてはならない。ただし、府が書面により事前に承諾した場合は、この限りではない。

(5) PFI事業者の選定及び事業契約の締結

府は、(4)の特別目的会社をPFI事業者として選定し、事業仮契約を締結する。  
なお、当該契約は、大阪府議会の承認を得て本契約となるものである。

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

#### 1 リスク分担の考え方

本事業は、府とPFI事業者が相互に協力し、適正にリスクを分担して業務を遂行し、事業目的の達成を図るものである。

府とPFI事業者とのリスクの分担の概要は、「大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業におけるリスク分担表」(別添資料1)に示すとおりとする。

#### 2 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結に当たっては、建設工事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。

#### 3 事業の実施状況のモニタリング等

##### (1) モニタリングの目的

府は、PFI事業者による事業契約に定められた業務の適正かつ確実な遂行を担保するため、事業契約に定める業務要求水準の達成状況やPFI事業者の財務状況等についてモニタリングを行う。

##### (2) モニタリングの方法と実施時期等

本事業の各業務に対するモニタリングは、それぞれの業務の各段階で適切な方法により行う。モニタリングの具体的な方法については、入札公告時に公表する入札説明書等において示し、事業契約に定める。

##### (3) 対価の減額等

モニタリングの結果、維持管理業務において、事業契約に定める業務要求水準等が達成されていないことが判明した場合、府は維持管理業務に係る対価の減額、損失の補償請求等の措置を行う。減額方法等については、入札公告時に公表する入札説明書等において示し、事業契約に定める。

#### 4 金融機関等と府との協議

本事業の安定的な継続を図るため、府は、一定の事項について、あらかじめPFI事業者に本事業に関する資金を供給する金融機関等と協議を行い、直接協定<sup>7</sup>を締結することができる。

## 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

### 1 立地に関する事項

施設の立地に関する基本的な条件は次のとおりである。

名 称	大阪府警察寝屋川待機宿舎
所 在 地	大阪府寝屋川市幸町769番3ほか
建設予定地面積	約32,908.27㎡(市道本町幸線を含む。)
地域・地区の指定	第二種中高層住居専用地域 第二種高度地区
日 影 規 制	4時間(5m)、2.5時間(10m) 測定面：平均地盤面から4mの高さ
建 ぺ い 率	60%
容 積 率	200%
その他の条件等	事業用地の一部が、埋蔵文化財包蔵地(茨田郡条里遺跡)に指定されている。 府が実施した埋蔵文化財試掘調査の結果、本調査を実施する必要がないと確認されたが、掘削の際に埋蔵文化財が確認された場合には、府教育委員会に報告し、適切に処置すること。 建設予定地内にある公園は、都市計画変更の予定である。

### 2 土地に関する事項

府は、既存建築物等の撤去工事から当該施設の建設工事が完了するまでの間、本事業の用に供する土地を、PFI法第12条第2項の規定により、PFI事業者は無償で使用させる。

### 3 規模に関する事項

規模等の概要は以下のとおりとし、詳細については、追って公表する業務要求水準書等に示す。

また、PFI事業者は、維持管理業務を行うため業務従事者詰所を設けること。ただし、当該業務従事者詰所の光熱水費は、PFI事業者の負担とする。

#### (1) 世帯用宿舎

住戸タイプ	3DK
住戸面積	65.5㎡以上/戸(面積には、各住戸のメーターボックスの面積を含み、バルコニー、玄関前アルコーブの面積は含まない。)
住戸数	615戸以上(管理人用住戸を含む)
主な付帯施設	駐車場 (総戸数の87%以上に相当する台数分) 駐輪場 (総戸数の200%以上に相当する台数分) 集会所、電気室、受水槽室、ごみ置き場

駐車場は、平面駐車場又は自走式立体駐車場とする。

#### (2) 単身寮

寮室	1ルーム形式：25.1㎡以上/室×130室以上 (面積には、各寮室のメーターボックスの面積を含み、バルコニー、玄関前アルコーブの面積は含まない。)
----	--



その他の諸室	多目的室、事務室、洗濯室、寮母室等
主な付帯施設	駐車場（総戸数の62%以上に相当する台数分） 駐輪場（総戸数の100%以上に相当する台数分）

駐車場は、平面駐車場又は自走式立体駐車場とする。

## 第5 事業計画又は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、基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、府と落札者又はPFI事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図る。協議の方法や解決の手順等については、事業契約に定める。

基本協定、事業契約に関する紛争に係る専属管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項

### 1 事業の継続が困難となる恐れが発生した場合の措置

本事業の継続が困難になる恐れが発生した場合は、府及びPFI事業者の責任に応じて、入札公告時に示す事業契約に定めるところに従い、必要な修復その他の適切な措置を講じる。

### 2 事業の継続が困難になった場合の措置

#### (1) PFI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、事業契約に定めるところに従い、PFI事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。

#### (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

PFI事業者は、府に、事業契約に定めるところに従い、必要な措置を講じるよう求めることができる。

#### (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

不可抗力その他府又はPFI事業者のいずれの責めにも帰すことができない事由により本事業の継続が困難になった場合は、府とPFI事業者は、事業継続の可否について協議する。

#### (4) 事業契約を解除した場合

事業契約に定める事由により事業契約を解除した場合、その責めを負うべき相手方に違約金又は損害賠償の請求等を行うことができる。

## 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に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

特にない。

## 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

特でない。ただし、本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、府は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせることとする。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用は、すべて入札参加者の負担とする。

## 第9 情報の提供等

### 1 実施方針に関する質問等の受付及び回答の公表について

#### (1) 問い合わせの方法

この実施方針（添付資料を含む。）に関する質問等について下記のとおり受付を行う。また、提出のあった質問等について、必要に応じて、府はその提出者にヒアリングを行うことがある。

#### ア 受付方法

持参、郵送又は電子メールの方法により、提出先で受け付けるものとし、電話その他の方法での受付は行わない。

#### イ 受付期限

平成16年6月1日(火)から平成16年6月18日(金)17時まで

なお、持参の場合の受け付けは、上記期間の土曜、日曜を除く毎日、午前10時から正午まで及び午後1時30分から午後5時までとし、郵送の場合は、上記期間内に府へ到着したものに限り。

#### ウ 提出書類の作成方法

「実施方針に関する質問・意見書」は、様式1を利用して作成すること。

なお、作成は、Microsoft Excel（Microsoft Excel2000で対応可能なバージョン）により、持参又は郵送の場合は、作成したファイルをフロッピーディスクに保存して提出するものとし、電子メールの場合は、当該ファイルを添付して送信すること。

#### エ 提出先

##### (ア) 郵送の場合

〒540-8570 大阪市中央区大手前二丁目

大阪府建築都市部 公共建築室 特別建築課 PFI・耐震グループあて

##### (イ) 持参の場合

5 に示す担当部署まで直接持参すること。

(ウ) 電子メールの場合

5 に示す担当部署の電子メールアドレスまで送信すること。

(2) 回答の公表

質問等に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると府が認めるものを除き、平成16年7月下旬頃に大阪府ホームページへの掲載により公表する。

なお、質問等に対して訪問、電話などでの個別・直接の回答は行わない。

2 実施方針の変更

府は、提出のあった意見等を踏まえて、PFI法第6条に基づく「特定事業の選定」までに実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針を変更した場合は、大阪府ホームページへの掲載により速やかに公表する。

3 情報の公表、提供

本事業に関する情報の公表、提供は、大阪府ホームページ等を通じて適宜行う。

4 使用する言語、単位、通貨及び時刻

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は日本国通貨、時刻は日本標準時とする。

5 担当部署

大阪府建築都市部公共建築室 特別建築課 PFI・耐震グループ

大阪府中央区谷町2丁目3番4号 サンシャイン大手前ビル9階  
電話06-6941-0351 (内線4644、4643)

電子メールアドレス kokyokenchiku-g02@sbox.pref.osaka.jp

## 本実施方針における用語の定義

### \*1 特別目的会社

本事業を遂行するために、特別目的会社として設立され、事業を遂行するものをいう。

### \*2 PFI事業者

本事業の遂行のみを目的として設立される、商法に定める株式会社。

### \*3 業務要求水準書

本事業において、府が求める業務の範囲、内容及び水準等の条件を記載した書類。図面等の参考資料を含む。

### \*4 民間収益施設

PFI事業者が、本事業の区域内において独自に設置、運営を行う収益を目的とした施設。

本事業では設置を認めない。

### \*5 入札説明書等

入札公告時に入札への参加を希望する者に配布する書類とし、業務要求水準書、落札者決定基準、事業契約(案)、基本協定書(案)、入札の対価の算定及び対価の支払方法、様式集及び記載要領を含む一式の書類。

### \*6 協力会社

参加企業又は参加グループの構成員以外の者とし、事業開始後、PFI事業者から本事業に係る業務を直接受託し、又は請け負うことを予定する者。

### \*7 直接協定

PFI事業者による本事業の継続が困難となった場合などに、PFI事業者に融資する金融機関等が、本事業の継続等を目的とし、当該金融機関等が一定の介入を行うことを可能とするため、必要事項を定め、府との間で直接締結する協定。