

# 大阪府警察金岡単身寮整備等事業

## 実施方針

平成 17 年 11 月 30 日

大 阪 府

## <目 次>

<b>第1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	<b>1</b>
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の名称 .....	1
(4) 事業目的 .....	1
(5) 事業方式 .....	1
(6) 業務概要 .....	1
(7) 事業期間等 .....	2
(8) 府の支払いに関する事項 .....	2
(9) 事業期間終了後の措置 .....	3
(10) 事業に関連する法令等の遵守 .....	3
2 実施方針等に関する事項 .....	3
(1) 実施方針に関する質問・意見の受付 .....	3
(2) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表 .....	3
(3) 業務要求水準書(案)・落札者決定基準(案)の公表 .....	3
(4) 実施方針の変更 .....	4
3 特定事業の選定方法等に関する事項 .....	4
(1) 選定基準 .....	4
(2) 選定結果の公表 .....	4
<b>第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>5</b>
1 民間事業者の募集及び選定方法 .....	5
2 選定の手順及びスケジュール(予定) .....	5
3 特定事業に関する金融機関等の関心表明 .....	5
4 入札参加者等の備えるべき要件等 .....	5
(1) 入札参加者の構成 .....	5
(2) 構成員等に共通の要件 .....	6
(3) 業務を担当する者の資格等要件 .....	8
(4) 入札書類の受付日以降の取り扱い .....	11
5 審査及び選定に関する事項 .....	11
(1) 審査に関する基本的な考え方 .....	11
(2) 落札者の決定・公表 .....	11
(3) 事業者の選定 .....	11
(4) 事業者を選定しない場合 .....	12
6 提出書類の取り扱い .....	12
(1) 著作権 .....	12
(2) 特許権等 .....	12
7 契約に関する基本的な考え方 .....	12
(1) 基本協定の締結 .....	12
(2) 特別目的会社の設立等 .....	12
(3) 事業契約の締結 .....	12
8 入札に伴う費用負担 .....	12

<b>第3</b>	<b>P F I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.....</b>	<b>13</b>
1	リスク分担の考え方 .....	13
(1)	責任分担の基本的な考え方 .....	13
(2)	予測されるリスクと責任分担 .....	13
(3)	保険 .....	13
2	P F I事業者の責任の履行に関する事項 .....	13
3	事業の実施状況のモニタリング .....	13
(1)	モニタリングの目的 .....	13
(2)	モニタリングの方法 .....	13
(3)	モニタリングの実施時期及び概要 .....	13
(4)	対価の減額等 .....	14
(5)	モニタリング費用の負担 .....	14
<b>第4</b>	<b>公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....</b>	<b>15</b>
1	立地に関する事項 .....	15
2	土地に関する事項 .....	15
3	規模及び配置に関する事項 .....	15
<b>第5</b>	<b>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>	<b>16</b>
<b>第6</b>	<b>事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項.....</b>	<b>16</b>
1	事業の継続が困難となる恐れが発生した場合の措置.....	16
2	事業の継続が困難になった場合の措置 .....	16
(1)	P F I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 .....	16
(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 .....	16
(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 .....	16
(4)	事業契約を解除した場合 .....	16
3	金融機関等と府の協議 .....	16
<b>第7</b>	<b>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>	<b>16</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項 .....	16
2	財政上及び金融上の支援に関する事項 .....	16
3	その他の支援に関する事項 .....	17
<b>第8</b>	<b>その他特定事業の実施に関し必要な事項.....</b>	<b>17</b>
1	議会の議決 .....	17
2	情報提供 .....	17
3	使用する言語、単位、通貨及び時刻 .....	17
4	担当部署 .....	17
	<b>本実施方針における用語の定義 .....</b>	<b>18</b>
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	
資料 1	リスク分担表	
資料 2	位置図	

## 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

大阪府警察金岡单身寮整備等事業

#### (2) 事業に供される公共施設等の種類

宿舍（警察待機宿舍）

#### (3) 公共施設等の管理者等の名称

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（世帯用宿舍及び单身寮）は、大規模災害等に対処するための集団警察力を確保するとともに、大規模災害等が発生した場合の初動措置を行う体制を確保することができるよう、常時警察職員を集団で居住させるための施設として設置されるものである。この内、单身寮は主に警察学校卒業後の青年警察官が寮生活（共同生活）の中で、自ら心身を鍛錬し、将来にわたる人間形成を育む場としても位置付けられている。

大阪府南部地域の拠点である金岡待機宿舍（世帯用宿舍 264 戸・单身寮 100 室）は、昭和 40 年代初めに整備された宿舍であり、老朽化が著しく狭隘で住環境が悪化していたことから、建替整備のため平成 8 年に撤去され、平成 11 年に世帯用宿舍（4 棟・340 戸）が再整備されたが、单身寮は未整備の状況にある。

このため、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、大量採用期における青年警察官の集団居住に供する施設不足の解消及び府下南部地域の警察力の強化基盤施設の整備を目的として、効率的かつ効果的な整備等を行うものである。

#### (5) 事業方式

大阪府警察金岡单身寮整備等事業（以下「本事業」という。）は、本事業で選定された民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が大阪府警察金岡单身寮（以下「本施設」という。）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 B T O 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>を設立して実施するものとする。

#### (6) 業務概要

PFI 事業者が実施する業務は、次のとおりとする。

詳細は、特定事業の選定までに公表する業務要求水準書<sup>2</sup>（案）に示す。

#### ア 施設整備業務

本施設を建設する。

本事業において民間収益施設<sup>3</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 本施設の建設工事（附帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む）
- b 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）
- c 施設整備に必要な測量・地質調査
- d 周辺家屋影響調査及び対策業務
- e 関係機関等との協議並びに許認可等申請等の手続き

(I) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

地元説明、近隣対策等

イ 維持管理業務

本施設の完成・引渡し後、次の業務を行う。

ただし、入寮者の管理（入退去に係る事務、家賃、共益費の徴収）、入寮者が行う修繕および駐車場、駐輪場の利用に係る管理業務は含まない。

(ア) 点検・保守業務

建築及び建築設備（屋外工作物等を含む。以下同じ）の定期点検、法令点検及び保守

(イ) 清掃業務

本施設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) 経常修繕業務

大規模修繕を除く建築及び建築設備に係る日常的な修繕

ウ 大規模修繕業務

本施設の完成・引渡し後、建築及び建築設備の計画的な修繕・更新を行う。

(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 52 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 18 年 12 月下旬	事業契約の締結
平成 19 年 1 月	設計・建設等の開始
平成 22 年 4 月 1 日	施設の引渡し及び維持管理業務の開始
平成 52 年 3 月末日	P F I 事業の終了

\* 工期短縮提案により、引渡し及び維持管理業務の開始が早まることもある。

(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、維持管理業務及び大規模修繕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本事業の対価を支払う。施設整備業務の対価については割賦払いにより、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。

詳細については、入札公告時に公表する入札説明書等<sup>4</sup>において示す。

(9) 事業期間終了後の措置

府は、事業期間の終了時に本施設の状況が良好に維持管理され、施設の状態が良好に保たれていることを確認し、維持管理業務を府にPFI事業者から引き継ぐ。

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) 事業に関連する法令等の遵守

PFI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 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針に関する質問・意見の受付

民間事業者等の創意工夫を活用して本事業を実施することを目的とし、実施方針に関する質問、意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。

また、府が必要と判断した意見等については直接ヒアリングを行うことがある。

ア 受付期間：平成17年12月1日（木）～12月16日（金）

イ 提出方法：実施方針について質疑がある場合には、質問の内容を簡潔にまとめ、実施方針に関する質問書（様式1）に、また実施方針について意見・具体的提案がある場合は、その内容を実施方針に関する意見書（様式2）に記入の上、持参、郵送または電子メールの方法により提出のこと。なお作成はMicrosoft Excelにより、持参また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し着信の電話確認を行うこと。

ウ 提出先：〒540-8570 大阪府中央区谷町二丁目3番4号サンシャイン大手前ビル9階  
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

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

電話：06-6941-0351（内線4644、4643）

(2) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

実施方針に関する質問の回答及び意見、具体的な提案を以下の要領にて公表する。

質問、意見及び提案に対しては個別の回答は行わない。

ア 公表時期：平成18年1月下旬ごろ

イ 回答・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、府ホームページ

（<http://web.pref.osaka.jp/koken/tokubetu/index.html> 以下同じ）への掲載により公表する。

(3) 業務要求水準書（案）・落札者決定基準（案）の公表

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、特定事業の選定までに業務要求水準書（案）・落札者決定基準（案）を公表し、記載内容に対する質疑応答及び意見・提案を受け付ける。

(4) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

変更を行った場合には、速やかに、その内容を府のホームページへの掲載により公表する。変更の内容が重要で本事業の事業者募集のスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも示す。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

府は、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」(平成12年3月13日総理府告示第11号)等を踏まえ、PFI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、府のホームページへの掲載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に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 民間事業者の募集及び選定方法

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。

P F I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、その旨を府の公報に登載し公告する。

また、本事業は、W T O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（予定）

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	内 容
平成 18 年 1 月 下旬	特定事業の選定・公表 金融機関からの特定事業に関する関心表明書の受付
平成 18 年 4 月 月上旬	入札公告、入札説明書等の公表
平成 18 年 4 月 月上旬	入札説明書等の説明会
平成 18 年 4 月 中旬	入札説明書等に対する質問の受付
平成 18 年 5 月 月上旬	入札説明書等に対する質問・回答の公表
平成 18 年 7 月 月上旬	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 18 年 8 月 下旬	落札者の決定及び公表
平成 18 年 9 月 月上旬	落札者との基本協定の締結
平成 18 年 10 月 下旬	P F I事業者との仮事業契約の締結
平成 18 年 12 月 下旬	事業契約に係る議会の議決後、事業契約の締結

### 3 特定事業に関する金融機関等の関心表明

金融機関等による特定事業に関する関心表明書（L O I）<sup>\*5</sup> について下記の要領で受け付けるものとする。

ア 受付期間：特定事業の選定日～入札書類の受付日

イ 提出方法：提出様式はA4サイズとし、持参、郵送又は電子メールの方法により提出すること。様式等については特定事業の選定時に公表する。電子メールにて送付する場合は、ファイル添付にて提出のこと。

ウ 公 表：提出のあった特定事業に関する関心表明書は、随時府のホームページへの掲載により公表する。

### 4 入札参加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) 入札参加者の構成

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、P F I事業者となる特別目的会社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、参加グループにあっては、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 下記の業務を担当する者は、参加企業、参加グループの構成員又は協力企業<sup>\*6</sup>（以下「構成員等」という。）とする。

参加企業又は参加グループの代表者は（以下「代表者等」という。）入札書類においてその業務を担当す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
- ・ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 維持管理業務

- ・ 点検・保守業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 経常修繕業務

(ウ) 大規模修繕業務

ウ 構成員等のうちの二者が、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構成員等の中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金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。

「資本金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者をいう。（以下(2)ス及びセにおいて同じ。）

エ 入札参加者の構成員等は、他の提案を行う入札参加者の構成員等になることができない。

オ 入札書類の受付日以降においては、構成員等の変更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構成員等（ただし、代表者等を除く）の変更ができるものとする。

(2) 構成員等に共通の要件

構成員等は、入札書類の受付日において以下の要件を満たしていること。

ア 次の(ア)から(キ)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

(ウ) 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者

(エ) 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者
- (オ) 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者
  - (カ) 破産者で復権を得ない者
  - (キ) 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
- イ 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については、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あっては、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。
- ウ 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。）を受けた者については、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認可の決定を含む。）があった場合にあっては、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。
- エ 商法（明治 32 年法律第 48 号）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。
- オ 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滞納していないこと。
- カ 府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事業所の所在地の都道府県における直近 1 事業年度の都道府県税に係る徴収金を滞納していないこと。
- キ 直近 1 事業年度の消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ク 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ないこと。
- ケ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）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。
- コ 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が経営していない者又は事実上経営に参加していない者であること。
- サ 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ていないこと、又は同

要綱別表に掲げる事項に該当する行為を行っていないこと。

- シ 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ていないこと。
- ス 本事業のアドバイザー業務に関与している者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業のアドバイザー業務関与している者は以下のとおりである。
  - ・ 株式会社 日建設計シビル
  - ・ 株式会社 日建ハウジングシステム
  - ・ あずさ監査法人
  - ・ 弁護士法人 御堂筋法律事務所
- セ 「大阪府警察金岡単身寮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。
- ソ 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企業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。
- タ 府から損害賠償請求を受けていないこと。ただし、入札書類の受付日までに、損害賠償金を納付した場合はこの限りでない。

(3) 業務を担当する者の資格等要件

ア 設計業務を担当する者に必要な資格

設計業務を担当する構成員等（以下「設計企業」という。）は、以下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、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こと。

b 平成 8 年 4 月 1 日から入札書類の受付日までの期間に延床面積 3,100 m<sup>2</sup>以上又は 132 戸以上、かつ、8 階以上の規模の共同住宅又は事務所等（倉庫、車庫、工場及び仮設事務所等の簡易なものは除く。以下「共同住宅等」という。）の設計を行った実績を有すること。ただし、当該共同住宅等は、完工又は工事中であるものに限る。

イ 工事監理業務を担当する者に必要な資格

工事監理業務を担当する構成員等（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。

複数の工事監理企業で業務を分担する場合、それぞれの工事監理企業が要件を満たしていること。

(ア) 上記ア(ア)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。
- a 監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があること。
  - b 平成 8 年 4 月 1 日から入札書類の受付日までの期間に完工した延床面積 3,100 m<sup>2</sup> 以上又は 132 戸以上、かつ、8 階以上の規模の共同住宅等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こと。

ウ 建設業務を担当する者に必要な資格

建設業務を担当する構成委員等（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) 建設業法別表第一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 e までの要件を満たしていること。ただし、b、c 及び d においては、複数の建設企業が共同で建築一式工事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」の認定を入札書類の受付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定値が、1,200 点以上であること。
  - c 平成 8 年 4 月 1 日から入札書類の受付日までの期間に延床面積 3,100 m<sup>2</sup> 以上又は 132 戸以上、かつ、8 階以上の規模の共同住宅等の建築一式工事について、完工した実績を有すること。  
当該実績は、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。
  - 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 に掲げる共同住宅等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 の規定による建築工事業に係る監理技術者資格者証を有する者で、入札書類の受付日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係があること。
  - e ISO9001:2000（以下「ISO9001」という。）の認証を財団法人日本適合性認定協会（以下「JAB」という。）または JAB と相互認証している認定機関に認定されている審査登録機関から受けていること。

- (イ) 建設業法別表第一の上欄に掲げる建設工事の種類のうち電気工事（以下「電気工事」という。）を担当する建設企業がある場合、当該建設企業は、次の a から d までの要件を満たしていること。ただし、b 及び c においては、複数の建設企業が共同で電気工事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 電気工事について「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を入札書類の受付日までに受けていること。
  - b 平成 8 年 4 月 1 日から入札書類の受付日までの期間に延床面積 3,100 m<sup>2</sup> 以上又は 132 戸以上の規模の共同住宅等の電気工事について、完工した実績を有すること。  
当該実績は、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。

- c 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きること。
    - (a) 一級電気工事施工管理技士又は建設業法第 15 条第 2 号八の規定による認定を受けた者。
    - (b) b に掲げる共同住宅等の電気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 の規定による監理技術者資格者証を有する者で、入札書類の受付日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係があること。
  - d ISO9001 の認証を JAB または JAB と相互認証している認定機関に認定されている審査登録機関から受けていること。
- (ウ) 建設業法別表第一の上欄に掲げる建設工事の種類のうち管工事（以下「管工事」という。）を担当する建設企業がある場合、当該建設企業は、次の a から d までの要件を満たしていること。ただし、b 及び c においては、複数の建設企業が共同で管工事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 管工事について「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を入札書類の受付日までに受けていること。
  - b 平成 8 年 4 月 1 日から入札書類の受付日までの期間に延床面積 3,100 m<sup>2</sup>以上又は 132 戸以上の規模の共同住宅等の管工事について、完工した実績を有すること。当該実績は、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。
  - c 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きること。
    - (a) 一級管工事施工管理技士又は建設業法第 15 条第 2 号八の規定による認定を受けた者。
    - (b) b に掲げる共同住宅等の管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 の規定による監理技術者資格者証を有する者で、入札書類の受付日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係があること。
  - d ISO9001 の認証を JAB または JAB と相互認証している認定機関に認定されている審査登録機関から受けていること。
- (I) 建設業務のうち、上記(ア)(イ)(ウ)以外の建設業法別表第一の上欄に掲げる建設工事を担当する建設企業がある場合は、当該建設企業は、建設業法に基づく特定建設業の許可を受けていること。

## エ 維持管理業務を担当する者に必要な資格

維持管理業務のうち、清掃業務を担当する構成員等（以下「維持管理企業」という。）は、「平成 17・18 年度 物品・委託役務関係競争入札参加資格者名簿」のうち「庁舎清掃」に登録されていること。

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二丁目（大阪府庁分館 6 号館）  
大阪府契約局契約第二課（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。）

オ 大規模修繕業務を担当する者に必要な資格

大規模修繕業務を担当する構成員等（以下「大規模修繕企業」という。）は、実施する大規模修繕業務に必要な建設業法に基づく特定建設業の許可を受けていること。

(4) 入札書類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構成員等が、入札書類の受付日以降に入札参加資格要件を満たさなくなった場合の対応は、次のとおりとする。

ア 入札書類の受付日から落札者決定の日までの間に、構成員等が入札参加資格要件を満たさなくなった場合には、失格とする。ただし、やむを得ないと府が認めた場合であって、変更後の構成員等が入札書類の受付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、代表者等以外の構成員等の変更を認める。

イ 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構成員等が入札参加資格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。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

落札者の決定にあたっては、学識経験者等で構成する「大阪府警察金岡単身寮整備等事業選定事業者審査委員会（以下「審査委員会」という）を設置し、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び提出された事業提案書の審査を行い最優秀提案者を選定する。

審査委員会委員（五十音順）

名 前	役 職 名
池田 良直	日本政策投資銀行関西支店企画調査課長
北浦 かほる	帝塚山大学現代生活学部教授
杉山 茂一	大阪市立大学大学院工学研究科教授
砂畑 恵理子	砂畑恵理子公認会計士事務所公認会計士
布野 修司	滋賀県立大学大学院環境科学研究科教授
山下 和久	大阪府立大学経済学部教授
山本 清孝	堺市建築都市局建築部長

審査委員会委員への問い合わせや働きかけについては一切を禁止する。

(2) 落札者の決定・公表

府は、審査委員会の審査結果に基づき落札者を決定する。府は落札者を決定した場合には、ホームページ等で公表する。

(3) 事業者の選定

府は、落札者が設立する特別目的会社と入札説明書等に基づき契約手続きを行う。事業契約の締結により、特別目的会社を本事業の P F I 事業者として選定する。ただし、

特別目的会社の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、地方自治法施行令第176条の2第3項の規定により総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。

(4) 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。

特定事業の選定を取り消した場合は、ホームページ等で公表する。

6 提出書類の取り扱い

(1) 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ことができるものとする。入札書類は入札参加者に返却しない。

(2) 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。

7 契約に関する基本的な考え方

(1) 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。

(2) 特別目的会社の設立等

ア 落札者は、仮事業契約締結時までに大阪府内に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%を超えるものとし、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ってはならない。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。

(3) 事業契約の締結

府は、特別目的会社と事業契約を締結する。

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。

事業契約書(案)については、入札公告時に公表する。

8 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用は、事業者の選定、非選定の場合を問わず、すべて入札参加者の負担とする。

### 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の確保に関する事項

#### 1 リスク分担の考え方

##### (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基本的な考え方は、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、PFI事業者が担当する業務については、PFI事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてPFI事業者が負うものとし、府が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、府が責任を負うものとする。

##### (2) 予測されるリスクと責任分担

府とPFI事業者とのリスクの分担の概要は、「大阪府警察金岡単身寮整備等事業におけるリスク分担表」(別添資料1)に示すとおりとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、入札公告時に公表する事業契約書(案)において明らかにする。

最終的なリスク分担については、事業契約書において明確にする。

##### (3) 保険

PFI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。

#### 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。

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

##### (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等の達成状況や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

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、事業契約書に定める。

##### (3) モニタリングの実施時期及び概要

モニタリングの時期は概ね次のとおりとする。ただし、別途府がモニタリングを必要とする場合においては、府の方法及び手段により実施するものとする。

###### ア 設計時

府は、基本設計及び実施設計実施時に、PFI事業者から提出された図書について事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて適宜確認を行う。

###### イ 工事施工時

府は、PFI事業者が行う工事施工、工事監理の状況について適宜確認を行う。この

際、P F I事業者は工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について府に報告する。

ウ 工事完成・施設引渡し時

府は、施工状態が事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。この際、P F I事業者は、施工記録を用意する。

エ 維持管理段階

府は、維持管理段階において随時及び定期的に業務の実施状況を確認する。

オ 財務の状況に関するモニタリング

P F I事業者は、毎年度、公認会計士等による監査を経た財務の状況について、府に報告しなければならない。

(4) 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。

(5) モニタリング費用の負担

府が実施するモニタリングにかかる費用のうち、府に生じる費用は府の負担とし、その他の費用はP F I事業者の負担とする。

## 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

### 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	大阪府警察金岡单身寮
所 在 地	大阪府堺市新金岡町二丁
建設予定地面積	4,104.4 m <sup>2</sup>
用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
防 火 区 域	指定なし
地 域 地 区	都市計画区域内（市街化区域） 第2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	70%（=60%+10%（角地適用））
容 積 率	200%
前面道路の幅員	14.1m（西側）、6m（北、東側）

### 2 土地に関する事項

土地は府所有の普通財産とし、府は、本施設の建設及び大規模修繕に必要な範囲でPFI事業者は無償で貸与する。

### 3 規模及び配置に関する事項

建物等の概要は以下のとおりとし、詳細については、業務要求水準書（案）に示す。

項 目		計 画
寮室	室数	220室
	面積	23 m <sup>2</sup> /室 （面積は壁芯により、各戸のメーターボックスの面積を含み、バルコニー及び玄関前のアルコーブの面積は含まない。）
その他の諸室		事務室、多目的室、洗濯・談話コーナー 等
建築用途		寄宿舍
自動車駐車場（設置率）		137台（62%） 内、来客用5台（内、車いす使用者用3台）
自動二輪駐車場（設置率）		66台（30%）
自転車駐輪場（設置率）		154台（70%）
その他	広場の設置	207 m <sup>2</sup> 以上
	ごみ集積場	1ヶ所 （生活ごみ用10個、資源ごみ用3個のコンテナ設置）
	緑地	大阪府自然環境保全条例による

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における措置に関する事項

### 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、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。

### 3 金融機関等と府の協議

事業の安定的な継続性を確保する目的で、府は、PFI事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接協定<sup>※</sup>を締結することがある。

## 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

特にない。

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、本事業は、P F I法に基づくP F I事業者が発注する工事等について、「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に基づき、「前払金保証制度」及びこれに付随する「金融保証制度」が適用できる。

当該制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接、日本政策投資銀行又は保証事業会社に問い合わせることとする。

### 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- ・ 事業実施に必要な許認可等に関し、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、府とP F I事業者で協議を行う。

## 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

府は、債務負担行為の設定に関する議案を平成18年2月定例府議会に提出する予定である。

### 2 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜府のホームページを通じて行う。

### 3 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。

### 4 担当部署

問い合わせ先：

大阪府建築都市部公共建築室 特別建築課 P F I・耐震グループ

住所 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)

FAX 06-6944-6833

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

ホームページアドレス <http://www.pref.osaka.jp/koken/tokubetu/index.html>

## 本実施方針における用語の定義

### \*1 特別目的会社

本事業のみを遂行するために設立される商法に定める株式会社。

### \*2 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。

### \*3 民間収益施設

P F I 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。

### \*4 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、事業契約書(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。

### \*5 特定事業に関する関心表明書(LOI: Letter Of Intent)

関心表明書とは、金融機関等が対外的に発出する当該事業への関心、融資検討の実施について表明する文書。金融機関等は、融資の確約を行うものでなく、事業者における確固たる事業体制の構築(事業採算性、リスク分担、リスク回避策、保険構築など)を前提に具体的な融資の検討を行う。

本件の場合、発注者である府に対し当該 P F I 事業への関心を表明する文書を「特定事業に関する関心表明書」と定義する。

### \*6 協力企業

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、P F I 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

P F I 事業者による本事業の継続が困難となった場合などに、P F I 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。