

高槻市営富寿栄住宅建替事業 実施方針

高槻市は「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3項の規定により、「高槻市営富寿栄住宅建替事業 実施方針」を公表する。

令和2年2月21日

高槻市長 濱田 剛史

高槻市営富寿栄住宅建替事業
実施方針

令和2年2月21日

高 槻 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
2	実施方針に関する事項	6
3	特定事業の選定方法に関する事項	7
第 2.	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1	民間事業者の募集及び選定の方法	8
2	募集及び選定のスケジュール	8
3	募集手続き等	8
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
5	落札者の選定	16
6	提示条件	18
第 3.	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	20
1	事業者の責任ある履行について	20
2	市と事業者の責任分担	20
3	業務の要求水準	20
4	事業者の責任の履行に関する事項	20
5	市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	20
6	事業期間中の事業者と市の関わり	22
7	事業の終了	22
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	22
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	22
1	協議方法に関する事項	22
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項	22
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	23
1	具体的事由、当事者間の措置に関する事項	23
2	契約解除等の方法に関する事項	23
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	24
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	24
第 8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
1	情報の公表	25

2 本事業の担当課	25
-----------------	----

別紙1 リスク分担表 (案)

別紙2 位置図

別紙3 建替事業工程表

様式1 実施方針等に関する説明会参加申込書

様式2 実施方針等に関する質問書

様式3 実施方針等に関する意見書

【用語の定義】

本書類において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「移転支援企業」とは、入居者移転支援業務を行う企業をいう。
- (2) 「移転支援費」とは、入居者移転支援業務に係る対価をいう。
- (3) 「SPC」とは、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。
- (4) 「乙型 JV」とは、分担施工方式による JV をいう。
- (5) 「親会社」とは、会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。
- (6) 「監理技術者」とは、建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者をいう。
- (7) 「既存住宅等」とは、高槻市営富寿栄住宅のうち 1～11 号棟、14～19 号棟及び付属施設をいう。
- (8) 「基本計画」とは、高槻市営富寿栄住宅建替基本計画をいう。
- (9) 「建設企業」とは、建替住宅等を建設する企業をいう。
- (10) 「甲型 JV」とは、共同施工方式による JV をいう。
- (11) 「工事監理企業」とは、建替住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
- (12) 「更生会社」とは、会社更生法第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。
- (13) 「構成企業」とは、市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業をいう。
- (14) 「子会社」とは、会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社をいう。
- (15) 「サービス購入費」とは、本事業の実施に必要なサービスの対価をいう。
- (16) 「参加グループ」とは、構成企業により構成されるグループをいう。
- (17) 「参加資格要件工事」とは、5 階建て以上の RC 造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ共同住宅に供する部分の延床面積 6,000 m²以上又は 100 戸以上の新築工事をいう。
- (18) 「市」とは、高槻市をいう。
- (19) 「市営住宅整備業務」とは、市営住宅の整備に関する業務をいう。
- (20) 「市営住宅整備費」とは、市営住宅整備業務に係る対価をいう。
- (21) 「JV」とは、共同企業体のことをいう。
- (22) 「資格者名簿」とは、高槻市財務規則（平成 7 年高槻市規則第 13 号）第 107 条第 1 項に規定する入札参加資格者名簿をいう。
- (23) 「市内企業」とは、高槻市内に本店、支店、又は主たる営業所を有する企業をいう。
- (24) 「市内建設業者」とは、建設業法第 3 条第 1 項に定める営業所のうち主たる営業所を高槻市内に有する建設業者をいう。
- (25) 「事業者」とは、PFI 法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業

者をいう。

- (26) 「事業用地」とは、富寿栄住宅 1～11、14～19 号棟の立地する区域及び旧 12・13 号棟が立地していた区域をいう。
- (27) 「実施方針等」とは、実施方針、要求水準書（案）及び添付書類等をいう。
- (28) 「新規入居者」とは、公募により建替住宅に入居する者をいう。
- (29) 「設計企業」とは、建替住宅等を設計する企業をいう。
- (30) 「選定委員会」とは、高槻市 P F I 事業者選定委員会をいう。
- (31) 「対象業種」とは、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、当該企業が実施する工事に対応した業種をいう。
- (32) 「建替住宅」とは、本事業において整備する 320 戸の新しい市営住宅をいう。
- (33) 「建替住宅等」とは、建替住宅及び付帯施設をいう。
- (34) 「建替住宅用地」とは、富寿栄住宅 1～4 号棟、7～10 号棟が立地する区域及び旧 12・13 号棟が立地していた区域をいう。
- (35) 「提案内容」とは、事業提案書の提案内容等をいう。
- (36) 「入居者移転支援業務」とは、富寿栄住宅の入居者の移転等に関する業務をいう。
- (37) 「入札価格」とは、本事業の実施に係る対価をいう。
- (38) 「入札参加者」とは、入札に参加する者をいう。
- (39) 「PFI 法」とは、「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）をいう。
- (40) 「富寿栄住宅」とは、高槻市営富寿栄住宅をいう。
- (41) 「本事業」とは、高槻市営富寿栄住宅建替事業をいう。

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

高槻市営富寿栄住宅建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

320戸の市営住宅、付帯施設及び関連公共施設

(3) 公共施設の管理者

高槻市長 濱田 剛史

(4) 事業の目的

高槻市営富寿栄住宅（以下「富寿栄住宅」という。）は、昭和37年度～60年度において建設され旧耐震基準の住棟が大半を占め、設備の老朽化も進んでいる。また、エレベーターも設置されておらず、早急な建替えが必要となっている。

このため、高槻市（以下「市」という。）は、平成29～30年度に策定した高槻市営富寿栄住宅建替基本計画（以下「基本計画」という。）に基づき、富寿栄住宅1～11号棟及び14～19号棟について、1～4号棟、7～10号棟が立地する区域及び旧12・13号棟※が立地していた区域（以下「建替住宅用地」という。（要求水準書（案）（市営住宅整備編）別添資料6「事業用地等概要図」参照））に集約して建て替える高槻市営富寿栄住宅建替事業（以下「本事業」という。）を実施する。

注）※：旧12・13号棟は、既に解体済み

また、本事業の実施にあたっては、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新及び事業費の縮減等を実現するため、「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、PFI事業により実施する。

(5) 事業の概要

市は、本事業において320戸の新しい市営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和9年7月の予定である。

本事業の実施に際して、PFI法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、以下の業務を行う。

- ア 富寿栄住宅のうち1～11号棟、14～19号棟及び付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。（なお、旧12・13号棟は、既に解体済みである。）
- イ 建替住宅用地において、新たに320戸の建替住宅等を整備するとともに、関連公共施設の整備を行う。
- ウ 富寿栄住宅の入居者の移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。入居者移転支援業務の詳細については、要求水準書（入居者移転支援業務編）による。

なお、本事業では、富寿栄住宅1～11号棟、14～19号棟の立地する区域及び旧12・13号棟が立地していた区域（以下「事業用地」という。）のうち、建替住宅用地以外の既存住宅等の解体後の事業用地（余剰地）の活用は行わない。また、入居者の移転に関して、仮移転は行わない。

(6) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT(Build Transfer)方式とする。

(7) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅の整備に関する業務（以下「市営住宅整備業務」という。）及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地における市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 事前調査に関する業務

測量調査

地質調査

アスベスト含有材使用状況調査

(イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

既存住宅等の解体撤去に関する設計

既存住宅等の解体撤去工事

既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

既存住宅等の解体撤去後の敷地整備

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の基本設計・実施設計
建替住宅等の建設工事
建替住宅等の建設に関する工事監理
設計・建設住宅性能評価の取得
内覧会対象住戸の整備
住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
化学物質の室内濃度測定

(エ) 関連公共施設の整備に関する業務

公園の設計
公園の工事
公園の工事監理

(オ) その他事業実施に必要な業務

本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査、風害調査等）
近隣対策・対応（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）
完成確認、引渡し及び所有権の移転
建替住宅の仮使用認定申請手続き
確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
国庫補助金申請関係書類等の作成支援
会計実地検査の支援
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

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

(ア) 移転支援業務

移転等説明会の実施
希望住戸等の把握
住戸等決定抽選会の実施
市営住宅入居手続き支援及び移転日の調整
入居説明会の開催支援
移転の確認及び移転料の支払い手続き支援
その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 新規入居者入居支援業務

入居説明会の開催支援
入居支援

(ウ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

(エ) 会計実地検査の支援業務

(8) 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。

(9) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、工期の短縮等、事業者によるスケジュールの効率化の提案は可能とする。（詳細については、別紙3「建替事業工程表」参照）
スケジュール中に示す工区設定と各業務の関係は以下の通りとする。

事業区域	事業用地		
	第1工区	第2工区	第3工区
整備する建替住宅 (計320戸)	90戸 (1期建替住宅)	230戸 (2期建替住宅)	0戸
解体撤去既存住宅 (計456戸)	0戸 (旧12～13号棟跡地)	計248戸 (1～4・7～10号棟)	計208戸 (5・6・11・14～19号棟)

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和3年3月頃
設計、各種申請等の行政手続き（第1工区）	令和3年4月頃～令和4年6月頃
1期建替住宅等（第1工区）の整備、完成後市への引渡し	令和4年7月頃～令和5年10月頃
1期建替住宅への1次移転（1～4、7・8号棟入居者）	令和5年11月頃～令和6年1月頃
設計、各種申請等の行政手続き（第2工区）	令和5年8月頃～令和6年4月頃
既存住宅等の解体撤去（第2工区の1～4、7・8号棟）	令和6年2月頃～5月頃
2期建替住宅等及び関連公共施設（第2工区）の整備、完成後市への引渡し	令和6年6月頃～令和7年11月頃
2期建替住宅に関する仮使用認定の取得	令和7年11月頃
2期建替住宅への2次移転（9・10号棟入居者）※	令和7年12月頃～令和8年2月頃※
既存住宅等の解体撤去（第2工区の9・10号棟）	令和8年3月頃～6月頃
付帯施設・関連公共施設の整備（第2工区）	令和8年7月頃～10月頃
2期建替住宅への3次移転（5・6・11・14～19号棟入居者※）	令和8年11月頃～令和9年1月頃
建替住宅への新規入居者の入居	令和9年2月頃～3月頃
既存住宅等の解体撤去（第3工区）	令和9年2月頃～7月末

※2次移転については、9・10号棟入居者は必須とし、3次移転予定者についても可能な限り2次移転で移転できる計画とし、早期の建替住宅への移転完了と余剰地確保を図ることとする。

(10) 事業者の収入

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として市に提供するものとする。

市は、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、事業者から提供されたサービスに対し、市と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（以下「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

市が事業者を支払うサービス購入費は、市営住宅整備業務に係る対価（以下「市営住宅整備費」

という。)及び入居者移転支援業務に係る対価(以下「移転支援費」という。)から構成される。

ア 市営住宅整備費

(ア)原則、市は、市営住宅整備業務に要する費用を、令和4年度から令和8年度まで、各年度の年度末において、事業者に出來高の10分の9以内の額を支払う。

(イ)市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、以下の費用についての支払い条件は、(ア)によらず、以下の方法により支払う。

a. 令和3年度中に実施される「建替住宅等の整備に関する業務」に要する費用は、令和4年度末に併せて支払う。

b. 令和5年度中に実施される「建替住宅等の整備に関する業務」のうち「建替住宅等の基本設計・実施設計」に要する費用は、令和6年度末に併せて支払う。

c. 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、1期建替住宅等の整備に要する費用については、支払済の費用を除いた額を、1期建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

d. 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、2期建替住宅等の整備に要する費用(令和8年度予定の「付帯施設の整備、関連公共施設の整備」に要する費用は除く)については、支払済の費用を除いた額を、2期建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

(ウ)令和9年度の支払いについて、市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、(ア)及び(イ)の支払済の費用を除いた額を、事業契約終了時に一括して支払う。

(エ)市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)において提示する。

イ 移転支援費

(ア)市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和5年度から令和8年度まで、毎年度末出來高払いにおいて、市と事業者が協議して定めた額を支払う。

(イ)市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)において提示する。

(11) 事業者の負担

(ア)事業者は、市営住宅整備業務に要する費用を、(10)ア(ア)(イ)(ウ)(エ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ)事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、(10)イ(ア)(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(12) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、実施方針と併せて公表する要求水準書(案)(市営住宅整備編)を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針等に関する説明会

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、実施方針、要求水準書（案）及び添付書類等（以下「実施方針等」という。）に関する説明会を開催する。参加については参加企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

○開催日時：令和2年2月28日（金）午後2時30分から
（受付開始：午後2時から）

○開催場所：市立富田ふれあい文化センター 2階研修室（住所：高槻市富田町四丁目15-28）

○参加申込方法：説明会への参加を希望する企業は、下記アドレスから高槻市簡易電子申込サービスにより申込みこと

https://s-kantan.jp/takatsuki-u/offer/offerList_detail.action?tempSeq=5132

○申込期間：実施方針の公表より令和2年2月27日（木）午後5時まで

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

○提出方法：下記アドレスから高槻市簡易電子申込サービスにより提出すること
https://s-kantan.jp/takatsuki-u/offer/offerList_detail.action?tempSeq=5133

○受付期間：実施方針の公表より令和2年3月13日（金）午後5時まで

また、市の判断により、質問及び意見の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、民間事業者から提出された実施方針等に関する質問・意見の取り扱い（「(3)実施方針等に関する質問・意見への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(3) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和2年4月10日（金）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(4) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

市は、PFI法に加え、「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」及び「VFMに関するガイドライン」や実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、市営住宅の整備について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、速やかに令和2年5月頃に市ホームページにて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

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の方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び提案内容等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）を採用する予定である。

2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和2年5月頃	特定事業の選定・公表
令和2年7月	入札公告、入札説明書等の公表
令和2年7月	入札説明会の開催
令和2年7月～9月	入札説明書等に関する質問の受付・回答
令和2年9月	入札参加表明書受付・参加資格審査結果通知 【1次審査】
令和2年9月～10月	入札書類の受付（本入札）
令和2年10月～11月	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
令和2年12月	落札者決定・公表
令和3年1月	基本協定の締結
令和3年2月	仮契約の締結
令和3年3月	事業契約締結

3 募集手続き等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書において提示する。

(2) 事業用地の現地調査

本事業に関し、民間事業者は、市に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。現地調査の時期や手続き等については、入札公告時に公表する入札説明書において提示するものとする。

(3) 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(4) 入札書及び事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札公告時に公表する入札説明書等に基づき入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示するものとする。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者等の構成

ア 入札参加者の定義

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）の構成については、次のとおりとする。

(ア) 入札参加者は、市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

(イ) 入札参加者は、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。

(ウ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために、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。）を設立しても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。

- a. 落札者となった参加グループの構成企業のうち代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資すること。
- b. 代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
- c. 出資者である構成企業は、本事業が終了するまで SPC 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わないこと。
- d. 仮事業契約締結までに高槻市内に設立すること。
- e. 構成企業の議決権保有率が 50% を超えること。

(エ) 入札参加者は次のいずれかを満たすこととする。

- a. 特定事業契約金額における、高槻市内に本店、支店または主たる営業所を有する企業（以下「市内企業」という。）への発注予定額の合計額が、建替住宅等

を建設する工事金額（以下「建設工事金額」という。）の20%以上であること。
なお、市内企業への発注予定額とは、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、2次下請契約までの契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであること

- b. 建設企業が建設業法第3条第1項に定める営業所のうち主たる営業所を高槻市内に有するもの（以下「市内建設業者」という。）を1者以上構成企業を含む共同企業体（以下「JV」という。）であり、かつ以下のいずれかに該当するものであること。
- (a) 共同施工方式によるJV（以下「甲型JV」という。）であること。
 - (b) 市内建設業者の分担工事額が建設工事金額の20%以上である、分担施工方式によるJV（以下「乙型JV」という。）であること。
 - (c) 乙型JVであり、建設工事金額に対する市内建設業者の分担工事額の比率と、建設工事金額に対する市内企業への発注予定額の比率の合計が、20%以上であること。

イ 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業（単体企業）を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにするものとする。
- (イ) 代表企業は、本入札への応募手続きや落札者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務すべてについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

ウ 構成企業の構成要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であることとする。それ以外の構成企業は同一企業が兼ねることができる。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (オ) 工事監理企業の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。

エ 複数応募の禁止

参加グループの構成企業及び参加グループの構成企業と資本関係又は人的関係のある者(※)は、他の参加グループの構成企業になることはできないものとする。

(※) 資本関係のある者

以下のいずれかに該当する者。

- ① 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

(※) 人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。

- ① 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- ② 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

オ その他

(ア) 構成企業から業務を直接受託する者を協力企業とする。

(イ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、SPC から直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 構成企業の共通資格要件

参加グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

(ア) 高槻市建設工事請負業者指名停止基準又は高槻市物品売買業者指名停止基準に基づく指名停止期間中の者。

(イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。

(ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。

(エ) 本事業に係る実施方針の作成及びアドバイザー業務に関与した者及びこれらのおのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「（1）エ 複数応募の禁止」を参照）。

(オ) 選定委員会（「5 落札者の選定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（「（1）エ 複数応募の禁止」を参照）。

(カ) 次のいずれかに該当する者

a. 法人でない者。

b. 次のいずれかに該当する破産手続き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。

(a) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(b) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

(c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。

- (d) 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）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- c. 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - (a) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項第 1 号の規定に該当する者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - (b) 破産手続き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。
 - (c) 禁固以上の刑（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。
 - (d) 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又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
 - (e) 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上記のいずれかに該当する者。
- d. 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、役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団員に金銭的な援助を行っている法人、その他暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している法人。
- e. その者の親会社等が b から d までのいずれかに該当する法人。

イ 構成企業の個別参加資格要件

参加グループの各構成企業は、入札参加資格の審査申請の日において、それぞれ次に掲げる要件をすべて備えていることとする。

なお、事業者が SPC を設立する場合にあっては、SPC から(ア)から(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、次の要件をすべて満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業をおくものとし、統括する設計企業は以下に示す a～e の要件のすべてを満たし、その他の設計企業は少なくとも a～c を満たしていること。

- a. 高槻市財務規則（平成 7 年高槻市規則第 13 号）第 107 条第 1 項に規定する入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登録していること。
- b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c. 5 階建て以上の RC 造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、かつ共同住宅に供する部分の延床面積 6,000 m²以上又は 100 戸以上の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の実施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 10 年間に竣工したものに限る。

- d. 設計企業と入札参加表明書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。
- e. 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法第 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。（作成した図書により、同法第 29 条の許可を受けたものに限る。）なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る。

(イ) 建設企業

建設企業は、単体又は JV とする。単体で応募する場合には b から f の要件を全て満たすこと。JV を組成する場合は次の 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 f の要件をすべて満たし、その他の構成員は、次の b および c の要件をすべて満たしていること。

- a. JV の組成にあたっては、甲型 JV 又は乙型 JV のいずれかによるものとし、甲型 JV を組成する場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、乙型 JV を組成する場合には、次の (d) の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については参加グループの提案によるものとする。
 - (a) JV の代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - (b) JV の構成員数は 2 社以上 3 社以下とすること。
 - (c) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 社の場合は 30%以上、3 社の場合は 20%以上であること。
 - (d) 構成企業ごとに建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成企業の監理技術者を統括すること。
- b. 単体の建設企業又は JV の構成員については、資格者名簿に登録していること。
- c. 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、当該企業が実施する工事に対応した業種（以下「対象業種」という。）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。
- d. 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値 が、1,300 点以上の者であること。
- e. (ア)c に示す参加資格要件工事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 10 年間に竣工したもので、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。なお、JV として有する工事实績については、以下の場合に実績として認めるものとする。

- ・ 2 社の場合、30%以上の出資比率であること
- ・ 3 社の場合、20%以上の出資比率であること
- ・ 4 社の場合、15%以上の出資比率であること

- f. 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。
- (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 号ハの規定による認定を受けた者であること。
 - (b) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項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し、建設業法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書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こと。

(ウ) 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、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業をおくものとし、統括する工事監理企業は以下に示す a~d の要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくとも a~c を満たしていること。

- a. 資格者名簿に登録されていること。
- b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- c. (ア) c に示す参加資格要件工事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 年間に竣工したものに限る。
- d. 工事監理企業と、入札参加表明書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（建築基準法第 5 条の 4 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を専任かつ常駐で配置できること。

(エ) 移転支援企業

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者の免許を有すること。

ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い

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企業又は SPC から業務を受託する者が、参加表明書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) 参加表明書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企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（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。）の変更ができるものとする。

- (イ) 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市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、市は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（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。）の変更ができるものとし、市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。

(3) 応募に関する留意事項

ア 入札保証金

入札保証金として入札金額の 100 分の 3 以上を納付することとする。なお、高槻市財務規則第 99 条に定める入札保証金の納付の免除条件を満たした場合（市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したとき等）は、入札保証金の全部又は一部の納入を免除することができる。詳細については、入札説明書等において提示する。

イ 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書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事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権

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工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

ウ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 複数提案の禁止

入札参加者は、1 つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

キ 入札参加資格の認定に関する事項

本事業の入札への参加を希望する時点において、4 (2) で示す入札参加資格のうち、資格者名簿に登録されていない事業者は、本事業の入札参加にあたって、資格者の登録審査を行い、登録資格同等の条件を有することが確認された場合は参加グループの構成企業と認める。

ク 地域経済への配慮

構成企業及び協力企業には、可能な限り市内企業を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）により行う予定であり、落札者の選定にあたり、「高槻市 P F I 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する予定である。

高槻市 P F I 事業者選定委員会委員

氏名	所属
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科 教授
岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科 教授
平田 陽子	摂南大学理工学部住環境デザイン学科 教授
日潟 一郎	公認会計士・税理士

※ 実施方針公表後、落札者決定までの間、選定委員会の委員への本事業に関する問い合わせや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為を行ったものは失格とする。

(2) 審査の内容

選定委員会において、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、参加グループの構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(3) 審査事項

選定委員会において、入札価格に基づく「価格点」と、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」を合算して、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

提案内容審査における審査項目の概要は次に示すとおりである。審査項目の詳細及び配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

ア 事業実施体制

- (ア) 実施体制
- (イ) 資金調達、リスク管理
- イ 地域社会貢献、地域経済配慮
- ウ 施設計画
 - (ア) 配置・外部計画
 - ① 良好な住環境への配慮（安全性、快適性、防犯性、新しい地域交流の場の創出（集会所・公園等の配置、地域交流動線による既存公共施設等とのネットワーク化等））
 - ② 近隣への配慮（圧迫感（敷地境界からの後退、建物高さ抑制等）、プライバシー配慮（高層階からの見下ろし・目線への配慮等）、静穏性への配慮、風害等の影響への配慮等）
 - ③ 2次移転促進による早期の移転完了と余剰地確保
 - (イ) 住棟・住戸計画
 - ① 良好な住環境への配慮（日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシー配慮、安全性、快適性、入居者コミュニティ・交流等）
 - ② 良好なコミュニティの形成（コミュニティミックス・多世代交流の促進等）
 - (ウ) 市営住宅の維持管理への配慮
 - ① 維持管理への配慮（維持管理コスト縮減、更新・メンテナンス性の向上への配慮、耐候性・耐久性等）
 - ② 入居者管理への配慮（入居者による修繕・清掃負荷の低減等）
 - (エ) ユニバーサルデザインへの配慮
 - (オ) 意匠・景観への配慮
 - (カ) 環境への配慮
- エ 施工実施計画
 - (ア) 施工計画の安全性・確実性（安全管理・品質管理、工期遵守等）
 - (イ) 近隣・入居者への配慮（工期短縮、騒音・振動・排水・臭気・塵埃等の抑制等）
- オ 入居者移転支援計画
 - (ア) 確実かつ円滑な移転支援業務の遂行（人員体制、窓口開設時間等）
 - (イ) 入居者の負担軽減（引越し支援、各種手続き支援等）や一時多量ゴミ等の発生抑止に関する工夫

(4) 落札者の決定

入札参加者が1グループの場合、落札者を選定しない場合がある。詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

選定委員会は市に選定結果を答申し、市は、選定委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

(5) 審査結果及び評価公表

市が落札者を決定した場合は、全ての入札参加者に対して当該入札参加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。

(6) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

高槻市競争入札心得第9条に定めるもののほか、一般競争入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

イ 落札の取消し

市長は、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、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・高槻市都市創造部住宅課

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者をおくこととし、これらの協力者は本事業には応募できないものとする。

- ・三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
- ・株式会社 東畑建築事務所
- ・弁護士法人 御堂筋法律事務所

6 提示条件

(1) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。協議方法の詳細については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(2) 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して市に対して有する債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないものとする。

(3) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後、7日間を目途に、市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。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がある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

ウ 事業契約の締結

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、

令和3年2月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和3年3月を予定している。

エ 違約金の支払い

落札者は、市と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の3に相当する金額を支払うこととする。

オ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

(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、市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と事業契約を締結するものとする。

第3. 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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

2 市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市及び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、事業用地の設計・整備の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として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、市が責任を負うこととする。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、別紙1「リスク分担表（案）」及び入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行う。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準を要求水準書（案）として公表するので参照すること。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として落札金額の100分の10以上を納付することとする。なお、高槻市財務規則第117条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合（市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等）は、契約保証金の全部又は一部の納入を免除することができる。詳細については、入札説明書等において提示する。

5 市による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

(1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、実施方針と併せて公表する高槻市営富寿栄住宅建替事業要求水準書（案）（市営住宅整備編）及び高槻市営富寿栄住宅建替事業要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）を参照すること。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手前に、業務全体に関する事業計画を策定し、市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

イ 設計時

事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を市に提示し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を市に提出し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。なお、提出する設計図書の詳細については、事業契約書で具体的に定めるものとするが、積算や工事施工等に支障のない水準の図書を提出すること。

設計の状況について、事業者は、市の求めに応じて随時報告を行うこと。

ウ 解体撤去時

事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準を満たしていること等の確認を受けること。なお、市は、事前の通知なしに、事業者が実施する解体撤去工事に立ち会うことができるものとする。

事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受けること。

エ 工事施工時

事業者は、建設工事着手前に、総合業務計画書、実施工程表、及び工種別施工計画書を市へ提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び業務水準を満たしていること等の確認を受けること。

事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとする。

事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知するものとする。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、建替住宅等の施工期間中、市の求めに応じ中間確認を受けること。

オ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に市に通知すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、建設工事完了時に市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を市の了解を得た内容に従って用意すること。

カ 入居者移転時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、市の求めに応じて随時市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

(2) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用

は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。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提示する。

6 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

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

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに配置に関する事項については、要求水準書（案）（市営住宅整備編）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

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

1 協議方法に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、市と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

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所轄裁判所とする。

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

1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとることとする。

(1) 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

- ア 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、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。
- イ 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- ウ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することができる。
- エ 上記の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じる損害を賠償するものとする。

(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

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- イ 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) 不可抗力等の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、市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

(4) 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

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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

ただし、事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、市と事業者で協議することとする。

(1) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(2) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、基本的に、以下のホームページにおいて行うものとする。

高槻市ホームページ

<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/kakuka/toshi/jutaku/gyomuannai/fusuetatekae/pfikouhyoutou/index.html>

2 本事業の担当課

入札、契約に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

〒569-0067 高槻市桃園町2番1号

高槻市都市創造部住宅課

電話番号 : 072-674-7525

F A X 番号 : 072-674-3125