

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 実施方針

八尾市は、「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、「八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業実施方針」を公表する。

令和 4 年 2 月 7 日

八尾市長 山本 桂右

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業 実施方針

令和 4 年 2 月 7 日

八尾市

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	特定事業の選定方法等に関する事項	3
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
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	7
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
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	17
1	責任分担の基本的な考え方	17
2	予想されるリスクと責任分担	17
3	保険	17
4	提供されるサービス水準	17
5	P F I 事業者の責任の履行に関する事項	17
6	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	17
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	18
1	立地に関する事項	18
2	土地に関する事項	18
3	全体に関する事項	18
4	市営住宅整備に関する事項	19
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における措置に関する事項	20
1	基本的な考え方	20
2	管轄裁判所の指定	20
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	21
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となった場合	21
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	21
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	21
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	22
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3	その他の支援に関する事項	22
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1	議会の議決	23
2	債務負担行為の設定	23
3	情報公開及び情報提供	23

4	市からの提示資料の取り扱い	23
5	入札に伴う費用分担	23
6	本事業に関する市の担当部署	23

<別添書類>

様式第1号 現地見学会参加申込書

様式第2号 実施方針に関する質問書

様式第3号 実施方針に関する意見書

別紙1 リスク分担表

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

八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業

(2) 事業に供される公共施設等

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

八尾市長 山本桂右

(4) 事業の目的

設計、建設、工事監理及び入居者の移転支援を「民間資金等の活用による公共施設等の設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。）に基づく建替事業として一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられた市営住宅として整備することを目的とする。

(5) 事業の概要

本事業は、事業用地（要求水準書（案）別紙1参照）において、現存する西郡住宅（4号館、5号館、店舗付1号館、店舗付2号館及びそれに附属する施設等をいい、以下、「既存住宅等」という。）及び公園関連施設の解体撤去、新たな市営住宅（建替後の住棟及びそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下、「建替住宅等」という。）の整備、本事業において活用の予定のない事業用地（以下、「余剰地」という。）の整備、これらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものである。

PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）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、入札説明書及び付属資料（要求水準書、基本協定書案、事業契約書案、落札者決定基準、様式集等）（以下、「入札説明書等」という。）において提示する。

ア 事業計画の策定

PFI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。

イ 市営住宅整備業務

PFI事業者は、既存住宅等及び公園関連施設の解体撤去を行い、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) コミュニティづくり支援業務
- (ウ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (エ) 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）
- (オ) 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）
- (カ) 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）
- (キ) 工事監理に関する業務
- (ク) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (ケ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (コ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (サ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (シ) 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
- (ス) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (セ) 地元説明等近隣対策業務
- (ソ) 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
- (タ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (チ) 会計実地検査等の支援業務
- (ツ) 契約不適合検査の実施
- (テ) 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

P F I 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) 入居者に対する移転相談業務
- (ウ) 説明会実施業務
- (エ) 内覧会実施業務
- (オ) 移転者支援業務
- (カ) 住替者支援業務
- (キ) 退去者支援業務
- (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) 業務報告
- (サ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (シ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

（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、P F I 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除却し、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（ＢＴ：Build Transfer 方式）とする。

（７）ＰＦＩ事業者の収入及び負担

ＰＦＩ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、入札公告時に公表する入札説明書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、ＰＦＩ事業者から提供されたサービスに対し、市とＰＦＩ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ＰＦＩ事業者に対し支払う。

ア ＰＦＩ事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和 4 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅等の所有権移転・引渡し後にＰＦＩ事業者へ支払う。

イ ＰＦＩ事業者の負担

ＰＦＩ事業者は、本事業に要する費用を、「ア」に示す市からの支払いがあるまでの間、負担する。

（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 5 年 3 月

イ 事業期間

令和 5 年 3 月から令和 8 年 3 月まで。

（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、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) P F I 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) P F I 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段階までの各業務を通じて、PFI 事業者にも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 PFI 事業者に対するサービス購入費の支払の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落札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、総合評価一般競争入札により行う。

(3) 選定委員会の設置

市は、PFI 事業者選定にあたり学識経験者等で構成される「八尾市宮西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業者選定委員会」（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、以下のとおりとし、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。

氏名（敬称略）	所属機関（団体）等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 教授
奥富 利幸	近畿大学 建築学部 教授
西村 久美子	弁護士
宮本 豪	公認会計士／有限責任監査法人トーマツ
室崎 千重	奈良女子大学 生活環境学部 准教授

（五十音順）

(4) 入札の中止等

入札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、入札の執行を延期し、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、入札公告時に明らかにする。

ア 資格審査

入札に参加する者（以下、「入札参加者」という。）に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

入札参加者のうち、資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

(6) P F I 事業者を選定しない場合

ア 落札の無効及び取消し

本市の建設工事等競争入札心得第5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。

2 募集及び選定に係る想定スケジュール

事業者の募集及びP F I 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
① 令和4年2月7日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
② 令和4年2月14日	現地見学会の開催
③ 令和4年2月7日～ 18日まで	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付
④ 令和4年3月7日	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答の公表
⑤ 令和4年3月下旬	特定事業の選定及び公表
⑥ 令和4年5月上旬	入札公告
⑦ 令和4年5月中旬	入札説明書等に関する説明会の開催
⑧ 令和4年6月	入札説明書等に関する質問受付
⑨ 令和4年6月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
⑩ 令和4年8月	資格審査書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書）の受付及び審査
⑪ 令和4年10月	入札提出書類（提案書等）の提出
⑫ 令和4年11月	落札者の決定及び公表
⑬ 令和4年12月	基本協定の締結
⑭ 令和5年2月	仮契約締結
⑮ 令和5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) 実施方針及び要求水準書（案）の公表（①）

本事業の実施方針及び要求水準書（案）（以下、「実施方針等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(2) 現地見学会の開催（②）

ア 開催日時

令和4年2月14日（月）13時から16時まで

イ 受付会場

八尾市営西郡住宅 第3集会所（八尾市幸町五丁目44番地）

ウ 参加者

本事業への参加を希望する民間事業者とする。

エ 申込方法

「様式第1号：現地見学会 参加申込書」をE-mail（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「見学会申込書」と表記すること。）で申し込むこと。

なお、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。

オ 申込先

八尾市建築部住宅管理課

〒581-0003 八尾市本町一丁目1番1号

電 話：072-924-8543

F A X：072-924-2301

E-mail：jyuukan@city.yao.osaka.jp

カ 申込期限

令和4年2月10日（木）正午まで（必着）

キ 留意事項

現地見学会当日は、実施方針等の資料は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

(3) 実施方針等に関する質問及び意見の受付、回答の公表（③・④）

実施方針等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4年2月7日（月）から18日（金）正午まで（必着）

イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式第2号：実施方針等に関する質問書」又は「様式第3号：実施方針等に関する意見書」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、「実施方針等に関する質問書」には件名に「実施方針等質問」、「実施方針等に関する意見書」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。

ウ 提出先

「3（2）オ」に同じ

エ 回答の公表方法

質問及び意見に対する回答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。

なお、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。

オ 実施方針等の変更

市は質問及び意見の内容を考慮して、実施方針等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。

（4）特定事業の選定及び公表（⑤）

実施方針等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。

（5）入札公告（入札説明書等の公表）（⑥）

入札公告に併せて、入札説明書等を市ホームページ等で公表する。

（6）入札説明書等に関する説明会の開催（予定）（⑦）

入札説明書等の内容について、説明会を開催する。また、説明会の開催に合わせて、現地見学会の開催を予定している。

なお、説明会及び現地見学会の日程等については入札公告時に提示する。

（7）入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表（⑧・⑨）

入札説明書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、提出方法の詳細は入札説明書等に提示する。

(8) 参加表明書（資格確認申請書を含む）の受付 (10)

入札参加希望者は、入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書（以下、「資格審査書類」という。）を提出すること。資格確認の結果は、入札参加希望者（代表企業）に対して資格確認通知書の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細及び様式は入札説明書等に提示する。

(9) 入札提出書類（提案書等）の提出 (11)

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を提出する。提出方法の詳細は入札説明書等に提示する。

(10) 落札者の決定及び公表 (12)

選定委員会において入札参加者から提出された提案書の審査・検討を行う。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落札者を決定する。

なお、結果については入札参加者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(11) 基本協定の締結、仮契約の締結 (13・14)

市は、落札者と基本協定を締結し、落札者又は落札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。

(12) 本契約の締結 (15)

仮契約は、市議会の議決を経たときに本契約となる。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札参加者は、次に掲げる企業で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）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。）

(イ) 応募グループは、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。

(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・入居者移転支援について中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限る。

イ 複数業務について

応募グループを構成する企業（以下、「構成員」という。）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

P F I 事業者（落札者）となった入札参加者は、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) P F I 事業者（落札者）となった応募グループの構成員のうち、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

資格審査書類の受付日後においては、原則として応募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、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。

オ 複数応募の禁止

応募グループの構成員で、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グループ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。

カ P F I 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

P F I 事業者は、八尾市内に常設の本社又は本店を有する企業（以下、「市内企業」という。）と契約し、市内企業への発注予定額の合計（以下、「市内発注予定額」という。）の本

業務に係る対価に対する割合（以下、「市内業者契約率」という。）は10%以上とし、その割合は応募グループが提案すること。

なお、市内発注予定額は、市内企業である構成員（以下、「市内構成員」という。）との契約予定額、PFI事業者が業務の一部を再委託する再受託者（以下、「1次協力会社」という。）との契約予定額、1次協力会社が業務の一部を再々委託する再々受託者（以下、「2次協力会社」という。）との契約予定額の合計額とする。ただし、次に示す場合には留意すること。

- (ア) 市内構成員から直接業務の一部を再受託する1次協力会社及び再々受託する2次協力会社が市内企業である場合は、当該1次協力会社及び2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。
- (イ) 市外に本社又は本店を有する構成員（以下、「市外構成員」という。）の1次協力会社が市内企業である場合は、当該1次協力会社から市内企業である2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。
- (ウ) 市外構成員の1次協力会社が市外の企業である場合は、当該1次協力会社から市内企業である2次協力会社への発注予定額は、市内発注予定額に含める。

（２）入札参加者の資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

- (ア) PFI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) 八尾市財務規則（昭和39年規則第33号）第98条に該当する者でないこと。また、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (オ) 入札公告日から資格審査書類提出までの間に、市からの入札参加停止処分を受けていない者であること。
- (カ) 八尾市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等排除措置を受けていないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- (キ) 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。

- ・株式会社地域計画建築研究所
- ・株式会社地域計画建築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経済研究所及び北口・繁松法律事務所

(ク) 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 入札参加者の参加資格要件（業務別）

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、資格審査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、PFI事業者がSPCを設立する場合にあつては、SPC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) 令和4年度時点の八尾市建設工事等競争入札参加資格者名簿（以下「参加者名簿」という。）において工事関連業務の種類「建築関係建設コンサルタント業務」で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19年4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
 - ・8階建て以上
 - ・延床面積4,000㎡以上又は80戸以上
- (d) 設計企業と入札参加申込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。なお、落札後、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、1社で業務を担当する場合は、下記の(a)～(f)の要件を満たすこと。複数の者で業務を実施する場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記の(a)～(f)の要件を満たし、その他の建設企業は、(a)、(b)、(c)、(g)、(h)の要件を全て満たすこと。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) 参加者名簿において建設工事の種類「建築一式工事」で登録されていること。

- (b) 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いること。なお、参加者名簿の登録申請後に特定建設業の許可を取得した場合は、入札公告の日の 1 週間前までに当該許可に係る許可書の写しが本市契約検査課に提出されていれば、特定建設業の許可を受けているものとして取り扱う。
- (c) 「八尾市発注工事に配置する技術者等の取扱いについて」（以下「配置技術者取扱い」という）を遵守できること。ただし、「配置技術者取扱い」中において「入札締切の日」は「建設業務の開始日」、「完了検査日」は「建設業務の完了検査日」と読み替えるものとし、図表 1 から図表 3 は適用しない。
- (d) 資格審査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（入札参加資格確認書類提出日において、審査基準日が 1 年 7 か月以上経過していないこと。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 1,300 点以上の者であること。
- (e) 対象工事に、入札締切の日以前に雇用されている建設業法第 19 条の 2 に基づく現場代理人（建設業法に規定する建設業の許可に係る営業所の専任技術者は不可）、入札締切の日以前に 3 か月以上の雇用関係を有している同法第 26 条に基づく専任かつ常駐の監理技術者及び必要な人員を適正に配置し、所定の工期内に安全に施工できること。
- (f) 平成19年 4 月 1 日以降に契約した建築一式工事において、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
 - ・8 階建て以上
 - ・延床面積 4,000 ㎡以上又は 80 戸以上
- (g) その他の建設企業は、資格審査書類の受付締切日において、市内企業にあつては参加者名簿の「建築一式工事」の等級格付けが A 等級の者、市外企業にあつては最新の「経営事項審査結果通知書」の建築一式工事の総合評定値が 1,000 点以上の者であること。
- (h) その他の建設企業にあつては、対象工事に、入札締切の日以前に 3 か月以上の雇用関係を有している建設業法第 26 条に基づく専任の主任技術者（主任技術者となりうる国家資格を有する者であること。）または監理技術者及び必要な人員を適正に配置し、所定の工期内に安全に施工できること。

(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) 参加者名簿において工事関連業務の種類「建築関係建設コンサルタント業務」で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19年4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が完了した者に限る）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
- ・8階建て以上
- ・延床面積4,000㎡以上又は80戸以上

- (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。

- (e) 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、移転者支援業務、住替者支援業務等に精通していること。

（３）参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、資格審査書類の受付締切日とする。

（４）資格審査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応募グループの構成員又はSPCから業務を受託する者が、資格審査書類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) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。
- (イ) 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を落札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入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札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、当該入札参加者の入札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入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。
- (ウ) 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は落札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、市は落札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が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加

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、当該落札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の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

- (エ) 基本協定締結日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員又はＳＰＣから業務を受託する者が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は落札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、市は落札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ＳＰＣから業務を受託する者が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員又はＳＰＣから業務を受託する者に代わって、入札参加資格を有する構成員又はＳＰＣから業務を受託する者を補充し、市が入札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、当該落札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ＳＰＣから業務を受託する者の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又はＳＰＣから業務を受託する者が入札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入札参加者に帰属する。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入札参加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入札参加者が負うものとする。

ウ 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

(６) ＳＰＣとの契約手続き

落札者となった入札参加者が、ＳＰＣを設立する場合の契約手続等は、次による。

ア 契約手続き

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。落札者は基本協定に従い、特定事業仮契約締結までに本事業を実施するＳＰＣを設立し、市はＳＰＣと事業契約を締結する。

落札者決定日の翌日から事業契約締結までの間、落札者が基本協定を締結しないもしくは選定事業者が事業契約を締結しない場合には、総合評価一般競争入札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

P F I 事業者は、本事業を実施するため、特定事業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を八尾市内に設立すること。また、入札参加者の構成員による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PFI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、工事監理業務及び入居者移転支援業務の責任は、原則としてPFI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PFI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、入札説明書等で提示する事業契約書で明らかにする。

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。

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、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

5 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PFI事業者が順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、PFI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、PFI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、入札説明書等に提示する。

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

1 立地に関する事項

名称	幸町五丁目第1公園 (以下「用地①」という)	幸町五丁目第2公園 (以下「用地②」という)	西郡住宅4・5号館敷地及び西郡住宅店舗付1・2号館敷地 (以下「用地③」という)	西郡住宅4・5号館倉庫敷地 (以下「用地④」という)
所在地	幸町五丁目12-1	幸町五丁目28-3 他	幸町四丁目3-1 他	幸町五丁目47-1
用地面積	約4,000 m ²	約1,500 m ²	約3,500 m ²	約100 m ²
地域地区	第1種住居地域、準防火地域			
指定容積率	200%			
指定建蔽率	60%			
高度地区	なし			
道路斜線	勾配1.25、適用距離20m			
隣地斜線	勾配1.25、立上り20m			
北側斜線	適用外			
日影規制	対象：高さが10mを超える建築物 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン5.0時間、10mライン3.0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、PFI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、要求水準書（案）別添資料「資料1：事業用地位置図」に示す区域とし、要求水準書（案）別添資料「別紙1：土地整備条件図」に示すように、建替住宅等整備用地、余剰地に分割し、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、要求水準書（案）別添資料「別紙2：建替手順及び入居者移転計画（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

P F I 事業者は提案に応じて、「都市計画法」、「建築基準法」及び「八尾市開発指導要綱」に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き及び公共施設の整備を行うとともに、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

建替住宅の住戸数は 150 戸とする。なお、用地①、用地③に整備する住戸数に制限は設けない。住戸タイプ及び整備の基準は、要求水準書（案）に提示する。

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PFI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 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となった場合

PFI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PFI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、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ものとする。PFI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。

PFI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。

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、PFI事業者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。

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PFI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PFI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PFI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

P F I 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、改正された法律等による。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 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 P F I 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 P F I 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 P F I 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 5 年に開かれる市議会の 3 月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 4 年 3 月八尾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、市情報公開条例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 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、全て入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

八尾市建築部住宅管理課

〒581-0003 八尾市本町一丁目 1 番 1 号

電 話：072-924-8543

F A X：072-924-2301

E-mail：jyuukan@city.yao.osaka.jp

(様式第 1 号)

令和 年 月 日

現地見学会参加申込書

八尾市営西郡住宅(14 号館～18 号館)建替事業に関して、現地見学会への参加を申し込みます。

事業者名	
業種	
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

注 1：参加者は、1 事業者につき最大 3 名までとする。

注 2：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(担当者連絡先)

所属：

氏名：

所在地：

電話番号：

FAX 番号：

E-MAIL：

実施方針等に関する質問書

八尾市営西郡住宅(14 号館～18 号館)建替事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

提出者	会社名： 所在地： 担当者名： 所属： 電話番号： FAX 番号： 電子メール：
該当箇所	ページ： 項目：
内容	

注 1：質問事項は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注 2：質問が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注 3：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

実施方針等に関する意見書

八尾市営西郡住宅(14 号館～18 号館)建替事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

提出者	会社名： 所在地： 担当者名： 所属： 電話番号： FAX 番号： 電子メール：
該当箇所	ページ： 項目：
内容	

注 1：意見事項は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注 2：意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注 3：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(別紙－１)

リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	P F I 事業者
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注 1	注 1
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
		P F I 事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○
		法制度 リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○
			上記以外の法令の変更	○
		許認可 リスク	P F I 事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○
			市の事由による P F I 事業者の許認可取得遅延	○
		税制度 リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更	○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替住宅等の市への所有権移転前）	○
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○
			上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	○
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○
			提案内容に係るもの	○
		第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害	○
		環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応	○
	債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○
			P F I 事業者の債務不履行による中断・中止	○
	不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	注 2
	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保	○
		金利 リスク	金利変動	注 4
		物価 リスク	インフレ・デフレ	注 4

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	P F I 事業者
市 営 住 宅 整 備 業 務	発注者責任リスク	市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
		P F I 事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		P F I 事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		P F I 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		P F I 事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの	○	
		事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに 関するもの		○
		上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	注 3	注 3
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	注 3	注 3
	工期変更 (工事遅延) リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による 工期変更、引渡し遅延	○	
		埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物などの予見 できない事由による工期変更、引渡し遅延	注 4	注 4
		P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工 期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による 工事費の増大	○	
		上記以外の P F I 事業者の責に帰すべき事由 による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの	注 4	注 4
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る 苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び 遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴う リスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成 リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求 水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関する もの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損 傷		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	P F I 事業者
市営住宅整備業務	契約不適合リスク	契約不適合期間中に発見された契約不適合の担保責任		○
	工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○	
		P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
	安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○
入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	P F I 事業者の業務に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	P F I 事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	要求水準未達成リスク	P F I 事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		P F I 事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		P F I 事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

注 1：市議会の議決が得られないことにより契約締結を遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注 2：当該事業に係る事業費の 1 % までは事業者が負担し、それ以上は市が負担とする。

注 3：P F I 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して P F I 事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、P F I 事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、P F I 事業者が負担するものとする。

注 4：具体的な内容は、事業契約書（案）で明らかにする。