

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答

平成21年8月24日
大阪府

この回答は、平成21年7月30日(木)から8月10日(月)までの間で受け付けた入札説明書等に関する質問に対する回答を公表するものです。

合計で11件のご質問を頂きました。ご質問、ありがとうございました。
また、回答作成に当たり、質問の順序については編集しておりますので、質問者毎の並びにはなっておりません。
入札説明書等公表資料の修正については、第2回質問回答の後公表します。

No	該当箇所						内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他		
1	入札説明書	29	第4	3	(4)		既存住宅の杭の撤去費用及び解体撤去対象施設等について 既存住宅の建物の杭撤去費用については、建替住宅用地、民間活用地共に撤去費用が発生する場合は契約変更の対象になると考えてよろしいでしょうか。	建替住宅用地に関する杭の撤去費用は契約変更の対象としますが、活用地の杭の撤去費用は事業者負担とし、契約変更の対象とはいたしません。2回目の質問回答を終えた後、要求水準書の修正を公表します。
	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	14	第4	5	(1)			
2	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様について 給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、平成21年7月9日要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)に関する質問・意見に対する回答No.15において、「今後更新する際に要する費用として3社以上の見積を提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。」と記載されています。今後更新する際の見積とのことですので、大阪府の建設工事の入札参加資格を持つ業者の見積でよろしいでしょうか。	今後、更新する際に要する費用とは、工事費用ではなく機器費用を想定しています。
3	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様について 給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、平成21年7月9日要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)に関する質問・意見に対する回答No.15において、「今後更新する際に要する費用として3社以上の見積を提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。」と記載されています。今後更新する際の見積とのことですので、更新期間として、機器の設計耐用年数10年程度を想定し、見積を作成すればよろしいでしょうか。	破損での交換など耐用年数経過前の更新に要する費用について見積もりを提出していただきます。
4	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	17	第5	1			活用用地に関する条件について 活用用地を戸建住宅にて計画する場合、1区画当り面積の制約等の条件はございますでしょうか。	一戸あたりの敷地面積を100㎡以上とするなど、良好な居住環境を確保するよう努めて下さい、2回目の質問回答を終えた後、要求水準書の修正を公表します。
5	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	9	第3	3			施工計画について 本件の敷地内には、堺市市道が数箇所通っておりますが、本件PFI事業において、この市道について何か制約等(例えば、「できるだけ工事車両についてはこの道路を使う事」「この道路はできるだけ使用しない事」etc)はございますでしょうか。	事業区域内の市道の通行等に関する制約については、要求水準書に示す通りです。
6	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)	6	第3	1	(3)		建替住宅の仮使用について 開発工事完了前に建替住宅を仮使用する場合に、開発工事の検査済証を取得しておく必要がありますでしょうか。	建替住宅の仮使用に関しては、開発工事に関する検査済証を必要とはしません。ただし、残工事部分と仮使用時の建替住宅の居住範囲について明確に区分し、安全性、環境保全性に配慮してご提案下さい。
7	要求水準書別紙1	1	1	(1)		基本方針	建築居住条件について 住戸規模の変等にも配慮するとありますが、住戸規模の変等とは、住戸の戸境壁を撤去し、隣接住戸を1つにするとの事でしょうか(2戸1化)。その場合、撤去する戸境壁は可変性を考慮し、ALCや軽量耐火間仕切りとすることも可能ですでしょうか。	本事業においては、ご質問の住戸規模の変等に関する記載は削除します。2回目の質問回答を終えた後、要求水準書の修正を公表します。
8	要求水準書別紙1	15	1	(1)			標準仕上げ表(外部仕上げ)について バルコニーと共用廊下の床仕上げは防水モルタルとなっていますが、コンクリート金ゴテ押さえの上防滑性長尺ビニルシートでもよろしいでしょうか。	可能です。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
9	その他						活用用地について	落札された事業者により当該計画が建設整備され、活用用地の整備を行う時点において、事業者側の当初事業計画との思惑が一致しない場合、活用用地の買い取りを取止めることは可能ですか？	事業契約上、事業者の事業計画変更による活用用地の売買の解除を認めた規定はありませんので、ご質問の場合には、活用用地の買い取りの取り止めは認められません。
10	入札説明書	31	第4	5	(3)		活用用地の取得について	「第一期解体撤去後に、ただちに活用用地を取得する提案でない場合」についてお聞きします。 取得時に府が鑑定等を参考に算定した実勢価格より、事業者が提案する「活用用地の対価」に地価変動の補正を加えた価格が低かった場合、実勢価格でなければ取得できないのでしょうか。また、事業者が実勢価格では取得できないと判断した場合、活用用地の購入を取りやめてもよいという事でよろしいでしょうか。	ご理解の通り、実勢価格より低い価格での売却は出来ません。府は実勢価格での売却を交渉いたしますが、交渉が成立しなかった場合は、活用用地に関する契約は解除となり、それまでにかかった費用はそれぞれの負担となります。詳細は、特定事業契約書(案)第66条をご確認ください。
11	入札説明書	5	第2	1	(7)		出来高払いについて	「府は、府営住宅整備業務に要する費用を、平成23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。」とありますが、平成22年度の出来高払いは行われなかったのでしょうか。	ご理解の通り、出来高払いは平成23年度以降となります。
	入札説明書	26	第4	3	(1)		府からの修正事項	「府営住宅の戸数は約443戸とする。」という表記について。	「約」という表記は削除します。 全体の整備戸数は443戸とし、増減は認めませんので、ご注意ください。 2回目の質問回答を終えた後、入札説明書の修正を公表します。