

大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
1	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		仮移転支援業務	民間借家を希望する仮移転者等に物件を紹介した場合の仲介手数料の取り扱いはどのようになるのでしょうか。	仲介手数料は府の負担であり、実費として清算します。詳細は後日、要求水準書（案）にて提示します。
2	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		賃貸借契約等に関する業務	「仮移転者が民間借家に仮移転している期間中、民間借家と既存住宅で家賃の差額を家主に支払う」とありますが、家賃の差額は仮移転者が物件リストから民間借家を選定するまで確定しないと思います。民間借家については、保証金や敷金についても同様のことが考えられると思いますが、これらに費用増大が発生した場合は、リスク分担表（p.29）の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と考え、府の負担と理解してよろしいでしょうか。	これらの費用は府の負担であり、実費として清算します。民間借家家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、及び敷き引きについては予め府が上限を提示するものとしませんが、詳細は後日、要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）にて提示します。
3	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		賃貸借契約等に関する業務	民間借家の物件の賃貸借契約における契約者であるPFI事業者とは、SPCを設立しない場合、入居者移転支援業務を行う企業でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	実施方針	質問	4	第1	1	(9)		事業実施スケジュール（予定）	第2期の既存住宅の解体撤去の実施時期は、第二工区への本移転完了後でしょうか。その場合、第2期に関する府からの費用も、解体撤去完了後に支払われると理解してよろしいでしょうか。	第2期の既存住宅撤去時期はご理解のとおりです。支払いについては、基本的にご理解のとおりですが、年度末の出来形部分払を採用しています。
5	実施方針	質問	4	第1	1	(9)		事業実施スケジュール（予定）	「1月と4月の府営住宅経営開始を前提とする提案は不可とする」とありますが、他の月に設定する際に参考にしたいので、1月と4月を不可とする理由を教えてくださいませんか。	府営住宅経営開始日は1日付けとしており、1月入居を避けているのは、事業者及び府において年末の移転作業手続きが難しいこと、さらには、入居者の年始早々の引越し作業を避けるため等です。4月入居を避けているのは、府の会計処理のスケジュールによるものです。
6	実施方針	質問	9	第2	2	(2)		建設企業	入札参加する建設企業の備えるべき参加資格要件として「ウ．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価値が、1,200点以上であること。」との記載があります。一方、大阪府が発注する建設工事の競争入札参加資格審査においては、評価値に府内業者に対するいわゆる地元点の加点が行われません。本事業において上記の地元点の加点は適用されるのでしょうか？	本事業の参加資格要件は、経営事項審査の結果の総合評価値としますので、地元点の加点はありません。
7	実施方針	質問	14	第2	3	(4)		選定・契約の手順及びスケジュール（予定）	入札参加表明書と事業提案書の提出時期は、同時なのでしょうか、或いは、二段階で行われるのでしょうか。	入札書類の受付時に同時に行います。
8	実施方針	質問	17	第4	1			日影規制	本計画の日影規制については、各棟単独ではなく、敷地面積（約3.5ha）内での複数棟による複合日影で、規制をクリアしていれば構わないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
9	実施方針	質問	17	第4	1			吹田市の都市計画決定	吹田市が地区計画及び地区整備計画の案を策定し都市計画決定を行う予定とありますが、いつ頃行う予定か把握されていたら、教えて頂けないでしょうか。	今後、吹田市と調整する予定であり、現時点では未定です。
10	実施方針	質問	17	第4	3	(1)		住戸数	表中に第1工区 北1~3戸・・・中9~11戸・・・とありますが『中』とは南の事と考えて宜しいですか？	ご理解のとおりです。「第1工区中」は「第1工区南」の誤りです。
11	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		住戸数	MAIハウス1DKは、不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	実施方針	質問	18	第4	3	(2)		駐車場	「将来、別に戸数の100%の駐車可能なスペースを確保しておくこと」とありますが、スペースの場所や提案時のスペースの利用方法（オープンスペースなど）等は、事業者が任意に設定してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、将来100%の駐車場を整備した場合にも、条例に基づく緑地面積の確保など、法令等を全て遵守する必要がありますので、ご注意ください。
13	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		仕様	府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とするとのことですが、これまでの大阪府の実例（筆ヶ崎PFI、佐竹台PFI等）と同様、要求水準を満たせば、PFI事業での広く民間提案の良い技術を活用していくものとする趣旨から、給湯器についてはエコキュート等の電気式給湯器を用いた提案も可能と考えますがいかがでしょうか？	「維持管理コスト等の上昇が伴わない提案」が条件であり、耐用年数経過前の破損など短期的な機器の交換の可能性もあることから、提案する機器については、一般的な市場価格において、16号潜熱回収型ガス給湯器と同程度であると確認できることが必要です。
14	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		仕様	府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とするとのことですが、給湯器について、窒素酸化物の排出や近年問題となっているヒートアイランド現象に影響する廃熱、騒音等を含めて環境性をトータルに評価した場合、環境負荷の少ない機器であると判断されれば、グリーン購入法適合品以外の機器も提案可能であるという理解でよろしいでしょうか。	給湯器についてはグリーン購入法適合品とします。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
15	実施方針	意見	18	第4	3	(1)		仕様	<p>洞爺湖サミットや福田ビジョン等では環境問題が重視されており、また「吹田市環境基本計画」においても、2020年度の吹田市域の温室効果ガス排出量を1990年度比で25%以上削減することとしており、吹田市の「環境モデル都市提案書」においても、千里ニュータウンの集合住宅で環境貢献仕様の策定に取り組むこととしています。その他、昨年7月に公表された内閣府の見解では、政府機関や地方公共団体がPFI事業に取り組む際には、「地球温暖化防止の観点から温室効果ガスの削減に向けてLCCを最小化するためのインセンティブを働かせる必要があり、LCCに光熱水費を含むことを要求水準書に明記することが望ましい」とされています。このような情勢下においては、福田ビジョン等でも推奨されている環境性にすぐれたヒートポンプ給湯機（エコキュート）などの革新的技術を含んだ提案を可能とすることはもちろんのこと、定性点の評価にあたっては、環境に関する評価点においては、革新的技術が採用されやすくするため、CO2やNOx等の削減面で劣っている提案と比べて差がでるような基準の設定とするなど、民間の環境に対する創意工夫が期待できるような要求水準、落札者決定基準にしていきたいと考えます。</p>	ご意見として承ります。
16	実施方針	質問	19	第4	4	(1)		活用用地に関する事項	<p>活用用地では、住宅以外では福祉サービス施設しか認められないのでしょうか。例えば、集合住宅の1階にコンビニエンスストア等を設置する事は可能でしょうか。</p>	<p>「福祉サービス施設」とは、吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」-2-(4)に規定するもので、地域の方々と事業者並びに行政（大阪府・吹田市）の三者において、用途が認められる場合に容積率の緩和を行うことが可能となります。詳細は後日、要求水準書（案）にて提示します。 なお、現時点で「コンビニや店舗等の集客施設は希望しない」というご意見を地域の方々から頂戴しております。</p>
17	実施方針	質問	19	第4	4	(1)		活用用地に関する事項	<p>文中かっこ書き内に『「地域に寄与する福祉サービス施設」を整備し・・・容積緩和を行う場合には・・・』とありますが、定性的事項の審査の加点対象項目になるのでしょうか？</p>	<p>活用用地の施設用途について、定性的事項の審査項目とし、「施設の用途が、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設となっているか」を審査の視点とする予定ですが、「地域に寄与する福祉サービス施設」を整備したことのみにより加点することは予定していません。詳細は後日、落札者決定基準（案）にて提示します。</p>
18	別紙1	質問	27					契約リスク	<p>議会の議決を得られない場合が、得られない理由が府或いは事業者にある場合でも、それまでかかった費用は、それぞれの負担になると理解してよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。実施方針p27別紙-1欄外を参照して下さい。
19	別紙1	質問	27					不可抗力リスク	<p>不可抗力リスクの事業者欄が となっておりますが、どのような意味合いをお教え下さい。</p>	<p>府は、府営住宅整備業務に関する不可抗力リスクの一部を事業者負担していただくことを想定しています。 なお、入居者移転支援業務に関する不可抗力リスクは府が、用地活用業務に関する不可抗力リスクは事業者がそれぞれ負担することを想定しています。 詳細は後日、事業契約書（案）にて提示します。</p>
20	別紙1	質問	29					瑕疵担保リスク	<p>府営住宅整備に関する瑕疵担保期間は、どの程度を予定されているのでしょうか。</p>	<p>事業者グループの故意又は重大な過失に起因する瑕疵については10年、それ以外の瑕疵については5年を予定しています。詳細は後日、事業契約書（案）にて提示します。</p>

大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

No	該当箇所								内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他			
21	別紙1	質問	29						仮住居の不足リスク・仮駐車場の不足リスク	物件提示数の不足とありますが、不足と判断する基準は今後、示されるのでしょうか。	客観的に合理性が認められる範囲内で、できるだけ多くの物件を提示していただくことを予定しています。 なお、現時点で仮移転者は65世帯程度を想定しております。
22	別紙1	質問	30						用地の瑕疵リスク	用地の瑕疵リスクについて、埋蔵文化財が発見された場合が事業者の負担で、それ以外は協議によるとなっておりますが、府営業住宅整備と同様に府が事前に公表した資料から予見できないものは、府の負担として頂けないでしょうか。	活用用地について、瑕疵のあることを発見した場合、府に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、府は合理的な範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担します。ただし、埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害又は追加費用を負担しません。