

大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）
民活プロジェクト

実施方針に関する質問に対する回答

平成19年2月15日

大阪府

この回答は、平成19年1月22日(月)から1月31日(水)までの間で受け付けた実施方針に関する質問に対する回答を公表するものです。

合計で56件のご質問を頂きました。沢山のご質問、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。

| 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 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア 事前調査 | 既存住宅を建築した際の地質調査データは開示していただけるのでしょうか。 | 要求水準書別添図にて開示いたします。 |
| 2 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア 事前調査 | 現況図は入札説明書類の中で頂戴できるのでしょうか。また、隣接地及び道路との境界明示は、府が行うのでしょうか。 | 現況図は要求水準書別添図にて開示いたします。 また、境界については、府で明示済みです。 測量図電子データについては、希望者に配布しますので連絡ください。 |
| 3 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア 事前調査 サ 事後対策 | 電波障害対策費用は、活用地事業と府営住宅建替え事業とで按分にて検討しておいた方が良いでしょう。ご教示ください。 | それぞれの事業による影響を考慮して、それぞれ費用を算出してください。 |
| 4 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | エ 既存住宅の解体撤去工事 | 既存住宅にアスベスト使用はありますか(建材含む・吹きつけ等) | 平成17年9月末までに行った調査で、アスベスト含有の可能性のある破損したバルコニーの隔壁等があり、これの撤去に係る費用については、予定価格に含まれます。なお、解体工事の際に明らかになったその他のアスベストの撤去に係る費用については、大阪府で負担します。 |
| 5 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | エ 既存住宅の解体撤去工事 | 既存住宅解体時に、土壤汚染が出た場合の責任所在はどちらになりますか | 府がリスクを負うものとします。 |
| 6 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | シ 建替住宅の引渡し及び所有権の移転 | 取り壊す従前建物の滅失登記及び新築する建替住宅の表示登記・所有権保存登記の費用は、府が職権にて行うという認識で構いませんか。 | 府営住宅は、表示登記・所有権保存登記は行いません。 |
| 7 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | 入居者移 転支援業務 | | 既存住宅の入居者数、およびその年齢構成(歳代名)について、ご教示下さい。 | 既存住宅の入居者数は、現時点で、第一工区、第二工区合わせて270世帯程度です。 詳細は、要求水準書の中で、業務に必要なデータを開示します。 |
| 8 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア 仮移転支援業務 | 仮移転者は何世帯でしょうか。 | 仮移転者は170世帯程度を想定しております。 |
| 9 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | 入居者移転支援業務 | 仮住居への移転完了時期が仮移転説明会から6ヶ月以内とするとのことですが、仮移転説明会の開催時期はどのタイミングとなりますか。 | 契約締結時より、一ヶ月後程度を想定しておりますが、具体的日時は府と事業者との協議により決定します。 |
| 10 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | | 仮移転説明会はいつ頃予定されているのでしょうか。 | No9をご参照ください。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|---|----|---|-----|---|-----------|---|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 11 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | 入居者移転支援業務 | 仮住居・仮駐車場の府が定める条件は、後日明示されますか。 | 要求水準書で提示します。 |
| 12 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | 入居者移転支援業務 | PFI事業者が立替える仮移転先の家賃と既存住宅家賃との差額に関し、公社住宅及びUR住宅の家賃と既存家賃は明示していただけるのでしょうか。 | 公社住宅及び都市機構住宅の家賃と既存府営住宅の家賃は、民間借家の家賃等とともに、入札額積算上のは、要求水準書で提示します。 なお、費用については、業務実施後、精算します。 |
| 13 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | | 実施方針説明会での説明によれば、仮移転先については事前に大阪府さまで確保される公社住宅、都市機構住宅でほとんどがまかなえるようですが、どのような場合に民間借家が必要になるのでしょうか。また、何戸ほど必要になる見通しでしょうか？ | 仮移転先として、現時点で、府営住宅50戸、公社住宅60戸、特定公共賃貸住宅30戸程度を確保しており、残りの都市機構住宅及び民間借家で、上記住宅の希望者がいない場合も想定して、50戸程度必要と考えております。なお、都市機構住宅は仮移転の2、3ヶ月前にある空き家を活用しますので、現時点で戸数は分かりません。 なお、費用については、業務実施後、精算します。 |
| 14 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | | 仮移転先住居としての府営住宅、公社住宅、都市機構住宅等のそれぞれの確保戸数は入札公告時に公表されますでしょうか。又、仮移転者数及び退去者数についても公表されますでしょうか。 | 府営住宅、公社住宅については、入札公告時に提示します。都市機構住宅については、仮移転の2、3ヶ月前にある空き家を活用する予定であり、入札公告時には戸数は想定しません。 現時点で、仮移転者数は170世帯程度、退去者数は、契約期間中は無いものと想定しておりますが、最終的には、要求水準書で提示します。 なお、費用については、業務実施後、精算します。 |
| 15 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア - (ウ) | 引越作業依頼希望者と希望者でない方が発生しますが、入札価格としては両者について同額(府が指定する移転料)となるのでしょうか。支払時期が違うのであれば金利差異が発生すると思われませんか？ | 入札価格としては、両者については同額(府が指定する移転料)となります。 入居者に支払う移転料については、金利は考慮しません。 |
| 16 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア仮移転支援業務 | 仮移転可能な他の府営住宅は何戸ありますか | 現時点で、50戸程度確保しており、最終的には、要求水準書にて提示します。 |
| 17 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア仮移転支援業務 | 仮移転可能な公社住宅は何戸ありますか。 | 現時点で、60戸程度確保しており、最終的には、要求水準書にて提示します。 |
| 18 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | | ア仮移転支援業務 | 仮移転可能な都市機構住宅は何戸ありますか。 | No.14ご参照下さい。 |
| 19 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウ本移転支援業務 | 千里佐竹台住宅からの第二工区への本移転者は何世帯ですか。 | 現時点で45世帯程度であり、最終的には、要求水準書にて提示します。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|---|----|---|-----|---|-------------|---|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 20 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウ本移転支援業務 | 千里高野台住宅からの第二工区への本移転者は何世帯ですか。 | 現時点で170世帯程度であり、最終的には、要求水準書にて提示します。 |
| 21 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | 千里丘陵府社住宅売却 | H21.4以降は売却の相手先に、家賃の支払先が変わるとの記載がありますが、売却先はH22年度事業終了まで、開発等を出来ない条件を、付与しているのですか | 開発等を出来ない条件を付与する予定です。 |
| 22 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | イ(工)仮移転中の業務 | 平成21年4月以降は、公社住宅の売却の相手方に対し家賃の支払を行なうとありますが、既存の公社住宅は第1工区の本移転完了まで解体等がなされないとの解釈でよろしいでしょうか。 | ご理解の通りです。 |
| 23 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | 入居者移転支援業務 | 平成21年3月売却予定の公社住宅とはどれですか。また、平成21年4月以降支払う予定の家賃も入居している戸数分の賃料支払いで良いのでしょうか。 | 売却予定の公社住宅は、実施方針別紙4に示す府営住宅居住者の仮移転先として活用する予定の千里丘陵団地です。詳細は要求水準書にて提示します。賃料支払いは仮移転先として確保している戸数分(60戸程度)とします。 |
| 24 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | イ(工)仮移転中の業務 | 仮移転中の業務として家賃滞納者等に対する状況の確認を行なうとありますが仮移転者が民間借家の家賃を滞納した場合、事業者の責任範囲は状況の確認を行なうことであって、家主に対する支払責任は無いと判断してよろしいでしょうか。また都市機構住宅あるいは公社住宅への仮移転者が、事業者の徴収業務実施にもかかわらず、「既存住宅での家賃」を滞納した場合、都市機構住宅あるいは公社住宅へ事業者が支払う家賃の不足額の補填責任は誰に存在するのでしょうか。 | 家賃滞納者について、民間借家については、事業者は家主に対する支払い責任はありません。都市機構住宅及び公社住宅については、事業者が善良な管理者の注意義務に従って仮移転者が負担する家賃の徴収を行なっていただく必要がありますが、PFI事業終了後は、大阪府が家賃徴収に関する債務を引き継ぎます。 |
| 25 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (7) | | イ | 約5年間にわたる長期事業となりますがPFI事業者が提案する調達金利については事業期間中固定した形での応札価格となるのでしょうか。 | ご理解の通りです。金利情勢の変化に伴う契約金額の変更は、原則として行いません。 |
| 26 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウ本移転支援業務 | 本移転支援業務には、仮移転支援業務に要求されているような、希望者に対する引越業務の実施は含まれないとの解釈でよろしいでしょうか | ご理解の通りです。 |
| 27 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | 入居者移転支援業務 | 本移転料は仮移転料と同額の171千円/戸と考えてよろしいですか。 | ご理解の通りです。 |
| 28 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウ | 本移転料(1、2工区共)は仮移転料と同じ内容でしょうか。 | ご理解の通りです。 |
| 29 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウー(ウ) | 本移転の支払業務において、仮移転時とは別途に、府が指定する移転料が支払われるとの解釈でよろしいでしょうか。 | ご質問の意図が、仮移転時、本移転時それぞれに府が指定する移転料が支払われるかという事であれば、ご理解の通りです。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|------|----|---|-----|---|----------|---|--|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 30 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | | 公社住宅及び都市機構住宅について家賃の滞納者があった場合の処理はどのようになりますか。 | No.24ご参照下さい。 |
| 31 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | | 平成21年3月売却予定とありますが平成21年4月以降につき既入居者が仮移転終了まで入居継続する事等が条件として売却されるのでしょうか。 | ご理解の通りです。 |
| 32 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | | 公社住宅の売却について今回のPFI事業とセットでの入札として頂けないでしょうか。公社住宅は仮移転支援業務等本PFI事業と密接な関係にある事からPFI事業者と公社住宅購入者が異なると諸々の問題が発生すると思われま。 | 事業区域の変更を検討中です。 |
| 33 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | | 平成21年4月以降公社住宅購入者が家賃を変動させた場合の対応はどうなりますか。 | 要求水準書の中で明らかにします。 |
| 34 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | | ウ本移転支援業務 | 第一工区への本移転者は何世帯ですか。 | 285世帯の本移転を想定しています。 |
| 35 | 実施方針 | | 2, 3 | 第1 | 1 | (5) | | | 入居者移転支援業務の資金需要を試算したいと考えています。つきましては、次の項目の平均値をお教え願えませんでしょうか？ ・現在の府営住宅の家賃 ・(確保を予定されている)公社住宅の敷金、家賃 ・(確保を予定されている)都市機構住宅の敷金、家賃 ・府が指定する移転料(17.1万円程度とお聞きしましたが) ・本移転料 | 移転料は、仮移転、本移転共に、171千円です。その他は要求水準書にて提示します。 |
| 36 | 実施方針 | | 4 | 第1 | 1 | (8) | | | 用地活用業務について、特定事業契約締結後・活用用地譲渡前に開発並びに建物の許認可を進めること(建替住宅の許認可と並行すること)は可能ですか。 | 可能です。 |
| 37 | 実施方針 | | 8 | 第2 | 2 | (1) | | | SPCを設立しないで、「参加グループ」の複数の企業が事業契約を締結する場合、「代表企業」とは単に入札手続を代表して行う企業であって、建設企業JVの出資比率の大小とは連動しないものと考えてよろしいでしょうか？(要は、JVの子が代表企業となってもよろしいでしょうか？) | 代表企業の性格を「入札手続を代表して行う企業」だけでなく、「本プロジェクトを遂行する上で、中心的な役割を果たす企業」とし、新たに次の要件を加えることとします。 代表企業は建設企業又は用地活用企業に限る。なお、建設企業が複数ある場合に建設企業を代表企業として定める場合は、出資比率が最大のものに限る。また用地活用企業が複数ある場合に用地活用企業を代表企業として定める場合は、土地の取得持分が最大のものに限る。 |
| 38 | 実施方針 | | 8 | 第2 | 2 | (1) | | | 落札者となった入札参加者が、SPCを設立せずに本事業を行なうことも可能ですか。 | 可能です。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|----|----|---|-----|---|---------|--|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 39 | 実施方針 | | 9 | 第2 | 2 | (2) | | | 複数の建設企業で業務を分担する場合、経営事項審査の結果の総合評価(建築一式工事)が1,050点未満の企業が含まれていても応募可能でしょうか。 | 不可能です。実施方針P9(2)イにより、1,050点未満の企業は参加資格がありません。 |
| 40 | 実施方針 | | 9 | 第2 | 2 | (1) | カ | | 参加グループの構成員は、他の提案を行なう参加グループの構成員になることはできないものとありますが、参加グループの構成員(A社)と資本関係もしくは人的関係において以下に該当する者(B社)も他の提案を行なう参加グループの構成員になることはできないとのご判断でしょうか。(ア)B社がA社の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。(イ)B社がA社の資本総額の50%を超える出資をしている。(ウ)A社が、B社の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。(エ)A社が、B社の資本総額の50%を超える出資をしている。 | (ア)～(エ)のいずれの場合も、公平性及び競争性を確保する上で問題があると考えられますので、B社は他の提案を行う参加グループの構成員にはなれないものとします。また、A社の代表権を有する役員がB社の代表権を有する役員を兼ねている場合も同様とします。 |
| 41 | 実施方針 | | 10 | 第2 | 2 | (2) | | カ - (ウ) | 共同企業体1構成員当たりの出資比率が規定されていますが、該当する出資比率は建設共同企業体内の出資比率であり、8ページ第2-2-(1)-エ(ア)に記載されているSPCへの出資比率とは異なるもので有るとの解釈でよろしいでしょうか。 | ご理解の通りです。 |
| 42 | 実施方針 | | 13 | 第2 | 3 | | | 審査 | 計画内容による点数と入札価格による点数の配分は入札説明書において明示されますでしょうか。 | ご理解の通りです。 |
| 43 | 実施方針 | | 13 | 第4 | 3 | (3) | | | 入札価格における府営住宅整備業務に要する費用は1工区、2工区とを区別して応札するのですか。 | 区別せず、一括して入札して下さい。 |
| 44 | 実施方針 | | 17 | 第4 | 2 | | | | 活用用地の所有権移転・引渡しは工事中工後になるのでしょうか。 | 既存住宅の解体後になります。 |
| 45 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 3 | (1) | | | 「入居者アンケートの結果、オール電化仕様に対する反対が5割以上あった場合には、提案価格の変更を伴わずに、ガス方式に変更を行う。」との内容がありますが、入居者アンケートの結果、オール電化が否決されても、府及び入居者負担がガス併用方式と同等以下である説明があれば、「厨房に関してはガスコンロに変更し、給湯に関しては電気温水器など電気式給湯器の提案を生かすことができる」という理解で宜しいでしょうか。 | このような方式は、一般的に普及していない方式であるため、府営住宅での導入は予定しておりません。 |
| 46 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 3 | (2) | | | ゴミ置場は屋根付き、屋根なしどちらでも良いでしょうか。 | 屋根付としてください。詳細は要求水準書にて提示します。 |
| 47 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 3 | (2) | | | メタセコイヤは移動が可能であれば、移動して残しても良いのでしょうか。 | ご理解の通りですが、移植については専門的な見地から検討を行い、可否を判断してください。 |
| 48 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (2) | | | 第一工区と第二工区をつなぐ歩行者通路は、第一工区にて整備の必要がありますか。第二工区となっても良いのでしょうか。 | ご提案に沿った安全な工事計画として頂く事を前提に、第一工区、第二工区いずれの整備時期かは問いませんが、第二工区に歩行者通路を整備する場合は、第二工区整備整備期間中の、第一工区の入居者の駅等への動線を、確保してください。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|----|----|---|---|--------|------------|---|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 49 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 5 | | | | 敷地東側に整備を行う「移管予定道路」は、建築確認取得前に整備の必要がありますか、或いは建物竣工後の移管が良いですか。 | 要求水準書にて提示します。 |
| 50 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 5 | | | | 北西の39号線の拡幅整備・移管時期はいつでしょうか。 | 要求水準書にて提示します。 |
| 51 | 実施方針 | | 27 | | | | リスク分担表 | 用地の瑕疵リスク | 文化財調査又は土壌汚染資料はあるのでしょうか。 | 既存資料はありません。なお文化財調査は必要ありません。 |
| 52 | 実施方針 | | 27 | | | | リスク分担表 | 用地の瑕疵リスク | 活用用地の文化財調査又は土壌汚染調査資料があるのでしょうか。 | 既存資料はありません。なお文化財調査は必要ありません。 |
| 53 | 実施方針 | | 27 | | | | リスク分担表 | 建設物価変動リスク | 建設物価変動率は具体的にどのような数値ですか。 | 国土交通省の「建設工事費デフレーター」です。国土交通省ホームページの統計資料をご覧ください。 http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/def.htm#def |
| 54 | 実施方針 | | 28 | | | | リスク分担表 | 価格変動リスク | 活用用地の価格が平成19年7月予定の入札金額から変動することがあるのでしょうか。 | 活用用地の価格については、入札金額からの変動はありません。 |
| 55 | 実施方針 | | 28 | | | | リスク分担表 | 仮駐車場の不足リスク | 佐竹台周辺は駐車場が少なくリスク負担が事業者となると非常に厳しいと考えますが、周辺公営住宅の空駐車場を利用する事は可能でしょうか。 | 仮転先が「他の府営住宅」以外の場合でも、府営千里佐竹台住宅・千里高野台住宅等の空き駐車場を活用できるようにする予定です。 |
| 56 | 実施方針 | | | | | | 別紙4 | 土地利用計画図 | 移管予定道路の設計、及び建設は本事業の範囲でしょうか。また第1工区で取得する活用用地には移管予定道路部分は含まれるのでしょうか。 | 移管予定道路の設計、建設は本事業範囲です。取得していただく活用用地には、移管予定道路は含まない予定です。詳細は要求水準書にて提示します。 |