

大阪府岸和田下池田住宅民活プロジェクト
実施方針に関する質問に対する回答

平成18年4月26日
大 阪 府

この質問は、平成18年4月3日(月)から4月14日(金)までの間で受け付けた実施方針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58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			
1	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	「国庫補助申請関係書類の作成支援」の具体的内容を御教示ください。	「国庫補助金」が「地域住宅交付金」に変わりましたので記述を修正します。また、作成支援としては、竣工図書として備えるべきものに加えて、地域住宅交付金対象部分の面積算定表及び地域住宅交付金の算出用工事費等の積算内訳書の作成等を想定しています。詳細は、要求水準書等で明示します。
2	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「府が行う仮移転説明会に対する支援」の具体的内容を御教示ください。	要求水準書等で明示します。
3	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「住戸抽選会の実施」の住戸抽選会は、どんな開催形式・抽選方法を想定しておられますか。	要求水準書等で明示します。
4	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転を希望する入居者のうち、高齢者、障害者に配慮するとありますが、該当世帯は何世帯あるのでしょうか？	現在入居127世帯の内、65歳以上の世帯は約51%です。障害者については現在把握しておりません。
5	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転を希望する入居者は、何世帯あるのでしょうか？	仮移転対象世帯は127世帯です。
6	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	府が行う仮移転説明会の開催時期は、いつ頃を想定されているのでしょうか？	要求水準書等で明示します。
7	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	既存住宅の入居者とPFI事業者が仮移転先の条件交渉の際、明らかに合理的事由なく既存住宅入居者が、仮移転を拒否した場合のリスクは府のリスクと考えてよろしいですか？	入居者側の事由に基づき、仮移転先が決定しないと判断される場合には、一定の条件の下で府が対応を行うことを予定しています。詳細は、要求水準書等で明示します。
8	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 移転戸数は何世帯ありますか	No.5をご参照下さい。
9	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 移転の方の世帯構成としては、何人世帯が多いですか	2人世帯が最も多く、51%を占めています。 なお、1人世帯22%、3人世帯17%、4人以上世帯10%となっています。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
10	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 現在の物件の間取り・家賃・P賃料はいくら位ですか	現在の間取りは1SDK(39.33㎡・42.74㎡)です。家賃・P賃料は入札公告時に、家賃・P賃料の平均値を明示します。
11	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 車所有世帯はどれ位ありますか、2台以上の世帯はどれ位ですか	団地内での車所有世帯は69世帯です。
12	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 対象者の現在の滞納情報は頂けるのですか	対象者の現在の滞納状況についてはお答えすることはできません。
13	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 現在の入居者への本事業への周知状況はどうなっていますか	平成18年1月21日に全体説明会を開催し、民活事業の実施について説明を行っています。なお、対象者全員から仮移転について承諾を頂いております。
14	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	対象者について 昨年度実施済みの同事業に関して、入居者移転について問題等があれば教えてください	筆ヶ崎の事業においては、現在仮移転を進めておりますが、これまでのところ、仮移転先の目処もつき、特に問題は発生しておりません。
15	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転について 府の定める候補物件の条件・規定を教えてください	家賃の上限額等は仮移転の約2ヶ月前に周辺の家賃水準を調査した上で決定し、落札者決定後にお知らせします。また、使用すべき賃貸借契約書は要求水準書等で明示します。
16	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転について 個別交渉・説明は府が行うのですか	仮移転については、事前に説明をして対象者全員から「仮移転等承諾書」の提出を行っていただいています。仮移転先の物件の斡旋・説明については、事業者により実施して頂きます。詳細は、要求水準書等にて明示します。
17	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転について 当社のスタンスとしては、気に入る物件があるまで探さなければならぬのですか	府の条件に適合した物件を探してもらうのが基本ですが、入居者の生活事情もありますので、場合によっては複数提示していただくなどの配慮は必要です。
18	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転について 6ヶ月以上かかった場合、また、気に入る物件がない場合、当方のペナルティーはあるのですか	No.17をご参照下さい。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
19	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転について 仮移転先の紹介等については、個別に要望お聞きし、対応するのですか	一定の範囲で要望を聞くこととしております。ただし、家賃・保証金等については一定の限度があります。その旨は府から説明します。
20	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 契約に際し、府指定の契約書を使用するのですか	仮住居の賃貸借契約については、府が定める賃貸借契約書の書式に基づいての契約締結を想定しています。詳細は、要求水準書等で明示します。
21	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 共益費は全額入居者負担ですか	入居者負担です。
22	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 3者契約とありますが、当方と対象者の連名契約になるのですか	仮住居物件の賃貸借契約は、賃貸人、既存住宅の入居者、PFI事業者の三者による契約とします。
23	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 府に対し、毎月の家賃支払い状況は報告必要ですか	仮移転先の賃貸人から家賃滞納、家賃改定等の変化があった場合、報告していただきます。 詳細は、要求水準書等で明示します。
24	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 仲介手数料の規定はあるのですか	仲介手数料の規定はあります。 要求水準書等で明示します。
25	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 移転料=引越し費用で良いのですか	移転料は移転に伴う費用として一律定額で入居者に支払っていただきます。 移転料の額については、要求水準書等で明示します。
26	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 移転料の規定はあるのですか、また、業者選定は当方で行えば良いのですか	移転料については、要求水準書等で明示します。また、引越しの業者は、入居者が自ら選定・契約することを原則としています。
27	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 家賃滞納は当方が負担するのですか、最終的には府で清算して頂けますか	仮入居者の家賃滞納について、事業者が責を負うことは想定していません。 詳細は、要求水準書等で明示します。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
28	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 家賃滞納以外の住戸内補修費等の金銭債務については、当方で責任を持つのですか	仮入居者の金銭債務について、事業者が責を負うことは想定していません。 詳細は、要求水準書等で明示します。
29	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居について 入居中のトラブルの一切には、府は関知しないという事ですか	仮入居者の事由に基づく入居中のトラブルについて、事業者が責を負うことは想定していません。 詳細は、要求水準書等で明示します。
30	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について 説明会は一同に集めて実施するのが良いのですか、欠席がある場合、個別対応必要ですか	要求水準書等で明示します。
31	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について モデルルームについての規定はありますか（時間・期間・方法等）	要求水準書等で明示します。
32	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について モデルルームはどこに、誰が作るのですか	モデルルームについては、完成した住戸を公開することを想定しています。 詳細は、要求水準書等で明示します。
33	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について 抽選会の規定ありますか（時間・期間・方法等）	要求水準書等で明示します。
34	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について 完了期限はあるのですか	要求水準書等で明示します。
35	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について 入居者移転業務が要求水準に満たしていないとは、どのような事を想定されているのですか	要求水準書等で明示します。
36	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転について 「国庫補助申請関係書類」とは、どのような書類ですか また、書式があれば頂けますか	要求水準書等で明示します。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
37	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	入居者移転支援業務について、本PFI事業から切り離すことは可能でしょうか	入居者移転支援業務を本PFI事業から切り離すことはできません。
38	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	活用用地の使用方法に制限はあるのでしょうか？ある場合はお教えください。	用途については、事業目的（1ページ）にあるように、「良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等」とします。その他、詳細は要求水準書等で明示します。
39	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	用地取得後の活用用途に関する制限、制約はありますか	No.38をご参照下さい。
40	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	活用用地の区域、面積は決まっていますか	活用用地の区域については、別紙-3をご参照下さい。活用用地の面積は、約8,600㎡を想定しています。詳細は要求水準書等で明示します。
41	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	活用用地の区域、面積が決まっている場合、敷地図面はいつ頂けますか。	要求水準書等で明示します。
42	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	土壌汚染対策法および府条例に関して、本物件の土地利用履歴調査等は大阪府として行って頂けますか	土地利用履歴調査の結果については、要求水準書等で明示します。
43	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	特定事業契約の締結後、活用用地の所有権移転までの間に、用地活用のための開発許可申請を行うことは可能ですか。	府としては特に支障ありませんが、手続的に岸和田市との協議が必要です。
44	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		用地活用業務	埋蔵文化財について試掘調査時の資料は頂けますでしょうか	要求水準書等で明示します。
45	実施方針	質問	8	第2	2	(2)		建設企業	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点（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。	応募できません。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
46	実施方針	質問	9	第2	2	(2)		建設企業	経営事項審査の総合評点（建築一式）が1050点未満の建設企業は、下請（協力）企業でしか本事業に参画できないと理解して宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
47	実施方針	質問	11	第2	2	(3)		入札参加者の共通の資格要件	「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」の委員と資本関係若しくは人的関係があるとみなされるのは、第2 - 2（3）ト（ア）～（オ）のいずれかに該当する者であり、それ以外の者は委員と資本関係若しくは人的関係が無いとみなすと理解しますが、いかがでしょうか。 例えば、委員と資本若しくは人的関係のある会社をかすがいとして資本若しくは人的関係はあるが、委員とは直接的に資本若しくは人的関係の無い者は、入札参加資格があると解釈できると考えますが、いかがでしょうか。	ご理解のとおりです。
48	実施方針	質問	11	第2	2	(4)		入札書類の受付日以降の取り扱い	入札書類の受付日以降に入札参加資格を欠くような・・・の記述において、入札書類の受付日とは、入札参加資格審査申請受付日と理解して宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
49	実施方針	質問	12	第2	3	(2)		審査の内容	当該項目に、・・・中小建設企業との協力体制等について、総合的に審査を行うとありますが、ここで言う中小建設企業の基準について、ご教示ください。	中小建設企業とは、経営事項審査の総合評点（建築一式工事）が、1,050点以上1,269点以下の企業です。評価の具体的基準は、落札者決定基準で明示します。
50	実施方針	質問	17	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。」とありますが、厨房にIH調理器等、給湯に電気温水器等を用いたオール電化仕様の提案は可能でしょうか。	既に整備を行った1期棟との整合を図る必要がありますので、オール電化仕様の提案は不可とします。
51	実施方針	質問	17	第4	3	(1)		一団地の認定	一団地の認定は、第1期住棟を含めた府営住宅敷地のみで認定を受け、活用用地は含まないと考えておりますがよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
52	実施方針	質問	18	第4	4			敷地内通路の整備	「隣接する八木北小学校の正門・裏門へ通じる通路の整備を行う」のうち、活用用地を横断する正門へ通じる通路整備費用の負担は府と考えるとよろしいですか。	通路整備費用は、事業者負担です。府営住宅整備費には含めません。
53	実施方針	質問	18	第4	4			活用用地に関する事項	現在、想定されている活用用地の面積を教えてください。	No.40をご参照下さい。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
54	別紙1	質問	25					リスク分担	<p>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」は、民間事業者にとってリスクコントロールが不可事項であり、あくまでも府の責と考えますが、いかがでしょうか。</p> <p>議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、大阪府は損害賠償の責は負わず、それまでに掛かった府、事業者（落札者）の費用はそれぞれの負担とさせていただきます。</p>
55	別紙1	質問	26					リスク分担	<p>測量・調査リスク「地質障害（撤去作業に伴う計画地の土壌汚染を含む）、・・・・・・」の撤去作業に伴う計画地の土壌汚染とは、どのような事を想定しておられるのですか。</p> <p>撤去作業に伴う計画地の土壌汚染とは、撤去工事中に有害物質を垂れ流したことなどによる土壌汚染を想定しておりますが、これらは工事解体リスクに含まれると考えられますので、内容を修正します。修正内容は、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調査・測量のリスクについては府の負担とします。（リスク分担表参照）</p>
56	別紙1	質問	26					リスク分担	<p>解体作業リスク「建築物の解体撤去に関するもの」において、着手前にアスベスト対応が必要と判明した場合、府の責と考えますが、いかがでしょうか。</p> <p>調査は事業者で行って頂きます。調査の結果、アスベスト対策が必要な場合は、その費用は契約変更して府の負担とします。従って、入札金額にはアスベスト対策費は含みません。</p>
57	別紙1	質問	27					リスク分担	<p>仮移転支援・賃貸借契約締結等リスク「残置物の処理」とは、どのような事を想定されておられるのでしょうか。</p> <p>例えば、家具、ビン等を想定しています。</p>
58	別紙1	質問	27					リスク分担	<p>本移転・退去者支援リスク「残置物の処理」とは、どのような事を想定されておられるのでしょうか。</p> <p>本移転・退去者支援リスク「残置物の処理」とは仮移転先で残していく家具、ビン等ですが、これらの処理は入居者負担ですので、項目を削除します。ただし、事業者には、残置物がないかどうか確認をして頂き移転料を支払っていただきます。</p>