

大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

入札説明書等質問に対する回答

平成17年8月26日

大 阪 府

この回答は、平成17年8月1日(月)から8月10日(水)までの間で受け付けた入札説明書等質問に対する回答を公表するものです。

合計で85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いません。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
1	入札説明書	3	第2	1	(5)		工事監理	工事監理業務の中には、既存住宅の解体・撤去工事の工事監理も含まれているのでしょうか。	含まれています。
2	入札説明書	7	第3	2			選定の手順の及びスケジュール	12月中旬審査結果の公表から、1月中旬の仮契約締結まで1ヶ月の期間設定となっておりますが、本事業の実施に係る議案の府議会への提出は18年2月を予定されているとのことであり、仮契約締結時期を2月中旬としていただくことはできませんでしょうか。	府議会提出の議案作成期限がありますので延期することはできません、入札説明書とおります。
3	入札説明書	8	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	代表企業及び建設企業は必ずSPCに出資するとありますが、参加企業（民間施設整備担当）およびSPC（府営住宅整備担当）の連名で府と事業契約を締結できると理解してよろしいですか。	SPCを設立する場合においては、契約相手はSPCのみとし、参加企業（民間施設整備担当）およびSPC（府営住宅整備担当）の連名での契約締結は不可とします。
4	入札説明書	15	第3	4	(4)		入札保証金	入札保証金を納付する代わりに入札保証契約を締結する場合は、参加グループのいずれかの構成員が契約者となればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	入札説明書	16	第3	4	(4)		融資承諾書	仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書が必要とされていますが、金融機関からの資金調達を計画する場合、融資に関する協議が整う前に融資承諾書のようなものが発行されることはないと思慮いたしますが、融資承諾書とはどのようなものをお考えかご教示願います。	仮契約までに金融機関と融資に関する協議を整えていただき「融資承諾書」もしくは「融資確約書」等を提出していただく事を想定しています。
6	入札説明書	26	第5	(2)			契約保証金等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約保証金の免除措置として、府を被保険者とする履行保証保険契約の締結しか記載されておりませんが、内閣府の定めたPFIガイドラインに示された建設工事の請負者等に選定事業者を被保険者とする履行保証保険等を締結させ、選定事業者の保険金請求権を管理者のために質権設定する方法は認められないのでしょうか。 ・ また、上記履行保証手段として、大阪府会計規則に定められた契約保証金に代わる担保措置として「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」も会計規則との整合性や保証手段の選択肢を広めるという意味から加えるべきではないでしょうか。 ・ なお、国および地方公共団体が発注する公共工事の履行保証手段として保証事業会社の保証は広く普及していることを念のため申し添えます。 	可能とします。変更後の入札説明書、特定事業契約書（案）を参照ください。
7	入札説明書	26	第5	(2)			契約保証金等	履行保証保険契約を締結した場合には、契約保証金の支払いが免除されるとなっておりますが、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費を含めた履行保証保険の受け手は存在しないことが考えられます。このような場合、府営住宅整備費を対象とした履行保証保険の付保と入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費に係る契約保証金の支払いという組み合わせとすることは可能でしょうか。	可能とします。
8	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	5	第3	2			周辺道路の幅員及び敷地内歩道	南側の前面道路の幅員を6Mとした時の、敷地内の道路境界ポイントを事業用地 求積図と同じXY座標にて教えていただけませんかでしょうか。	現在協議中であり、提示できるポイントは定まっていません。ポイントが確定し次第ホームページにおいて座標を公表する予定です。

No	該当箇所						内容	回答	
	資料名	頁	大	中	小	他			
9	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	7	第4	2	(2)		自転車置場	「住棟1階部分の使用を可とする」とありますが、住棟内の1階以外の階を使用しても良いのでしょうか。また付属棟の1階以外の階を使用しても良いのでしょうか。	必ずしも建築基準法上の1階部分に限るものではありません。提案内容によりますが、防犯、防災に配慮した利用しやすい計画であれば可能です。
10	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	7	第4	3	(2)		測量調査	測量調査は必要な時期に適切に実施することとありますが、敷地境界は確定していますか。未確定の場合府に立会、確定していただく必要があります。	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）添付図 のとおり、敷地境界は確定しております。
11	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	8	第4	5	(1)		解体撤去対象施設等	工事期間中保管する既設集会所の什器についてのボリュームをご教示下さい。	別添写真に示す物品です。
12	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	8	第4	5			既存住宅の解体撤去	既存施設内部の見学について「解体撤去対象施設等について、目視等により事前調査が必要であれば適宜実施し、…」と記載されていますが、施設内部の見学に関してもご配慮頂けるとの理解でよろしいでしょうか。また、「現況施設にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、適切に処理を行うこと。」とありますが、目視にて確認できない場合であって、解体工事の際に明らかになった場合に追加的に発生する対策費用については、貴府の負担であるとの認識でよろしいでしょうか。	施設内部（代表住戸に限定）の見学に関しては、見学期間を9月5日（月）から9月9日（金）までの午前10時～正午、午後1時～5時とします。9月2日（金）までに、大阪府建築都市部住宅経営室住宅整備課民活事業グループ（06-6941-0351 内線4345）へ電話で希望日及び時間を通知し見学に関する協議を行ってください。アスベストについてはご理解のとおりです。
13	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	9	第4	7			モデルルームの設置業務	建替住宅の竣工約4ヶ月前までに、内装、設備工事等を完成させることになっていますが、同時期までに設備配管まで完成させることは無理と考えます。どの程度の「完成」をお考えでしょうか。また、「竣工」とは「完工検査済み」、「完工確認済み」等、どの状態を指すのかご提示ください。	内装工事は原則、全て完了させてください。ただし、電力及び上水の供給は必要条件としません。当初設置する照明器具等については、工事機器用電源より供給し、使用可能な状態にして下さい。竣工とは、完工確認を済ませ、引渡し完了した状態とお考え下さい。
14	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	10	第4	11	(3)		埋蔵文化財調査	PFI事業者の責任は、あくまで埋蔵文化財調査の状況確認と報告のみであり、調査に伴う事故、災害、第三者に対する損害の発生等の責任等はすべて、貴府または財団法人大阪市文化財協会にあるとの理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者は用地の管理義務があるため、用地の管理に関する責任を負います。PFI事業者と財団法人大阪市文化財協会の間で定める契約に従い、リスクを分担してください。
15	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	2	別紙1	1	(1)	配置計画等	豊川稲荷大明神	敷地内において適切に移設することとありますが、神官さんの手配の必要性等、具体的にどのように移設すればよろしいのでしょうか。また移設にあたって、老朽化による建替費用は発生するのでしょうか。	社の建替えは想定していません。移設の条件について儀式等具体的な基準はありませんので各自業者が判断した上で実施してください。
16	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）	34	別紙1	1	(4)	MAIハウス	基本事項	MAIハウスの戸数について表中に「可能な限り、2戸以上配置する場合は同一住棟に配置する。」と記載がありますが、今回の整備内容ではMAIハウスは1DKと3DKが各1戸、計2戸であり、3戸以上になることはないことをご確認下さい。	MAIハウスの戸数は計2戸です。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	頁	大	中	小	他	他			
17	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）							事業用地現況図の北は磁北を示していると思われます。真北の北側東端の道路境界線に対する角度をお教えてください。	事業用地現況図の北は磁北を示しています。真北方向については、国土地理院発行の地図の緯度・経度等を参考に、各自業者が磁北から換算してください。	
18	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）							利用敷地面積確定のため、南側の道路拡幅後の道路境界線の座標及び、2.5mの歩道の座標データを頂けますか。	NO.8をご覧ください。歩道については座標のデータはありません。	
19	要求水準書（入居者移転支援業務編）	2	第2	2	ア	用語の定義	入居者移転支援実費	仮住居退去月の発生家賃について「本移転に伴い仮住居を退去する月は、仮住居の家賃全額が貴府の負担家賃である。」旨の記載がありますが、仮移転者負担家賃についても同様に、実入居日数にかかわらず、当該月の家賃のうち仮移転者負担部分は全額が仮移転者の負担であり、事業者が負担するものではない、との理解でよろしいでしょうか。	仮住居を退去する月については、仮住居の家賃全額を「府負担家賃」として事業者が支払を行い、仮移転者の負担部分は発生しません。	
20	要求水準書（入居者移転支援業務編）	6	第2	5	(2)	業務概要	仮移転支援業務	仮移転説明会の会場等について仮移転説明会については、「府が実施する仮移転説明会の開催支援」であり、会場代は貴府の負担であるとの理解でよろしいでしょうか。	会場代は入居者移転支援業務費の一部とし、事業者の負担とします。	
21	要求水準書（入居者移転支援業務編）	6	第2	5	(2)	業務概要	仮移転支援業務	仲介希望者に対する仮住居に対する支援におけるペットの扱いについて仮に仲介希望者が、現在、ペットを飼養しており、仮住居について「ペット可」を希望した場合、仮住居の選択肢が大幅に限定される可能性があります。ペット飼養に関する貴府のお考えについてご教示下さい。	仮住居においてペットの飼養を考慮する必要はありません。	
22	要求水準書（入居者移転支援業務編）	6	第2	5	(2)	業務概要	仮移転支援業務	仮移転期間中の仮移転者の保証人について万一、不幸にして仮移転期間中に仮移転者の方が死亡した場合の対応についてお示し下さい。府営住宅の入居者というのは、上記のような場合、ご遺体の引き取り等の対応をなさるご親戚等は明確であるとの理解をしておいて差し支えないのでしょうか。仮住居の賃貸人からは係る対応者がいない場合、入居受け入れに関し消極的であることが考えられます。	仮移転期間中に仮移転者が死亡した場合は大阪府で身元引受人と連絡を取った上で対応するものとします。	
23	要求水準書（入居者移転支援業務編）	7	第2	5	(2)	業務概要	退去者支援業務	他の府営住宅への移転支援業務について事業者が「他の府営住宅への入居手続き」を行うよう記載がありますが、P.30に記載の通り、どの「他の」府営住宅に転居するかの斡旋に関する業務は貴府であることをご確認ください。	転居先の府営住宅の斡旋業務は大阪府が行います。	
24	要求水準書（入居者移転支援業務編）	8	第3	2			仮移転業務	業務目的	自力での仮移転先の確保が困難な方について仮移転者の中の「高齢者、障害者等自力での仮移転先の確保が困難な方」と思われる人数についてご教示下さい。	筆ヶ崎住宅の入居者は約70%が65歳以上の高齢者であり、ほとんどが仲介を希望されると想定しています。
25	要求水準書（入居者移転支援業務編）	8	第3	2				業務目的	高齢者、障害者等自力での仮移転先の確保が困難な方とありますが、人数（世帯数）をお教えてください。また、成年被後見人等法的な手続きが必要な方はおられるのでしょうか。	NO.24をご覧ください。大阪府として把握している限り成年被後見人等法的な手続きが必要な方はおりません。

No	該当箇所							内容	回答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
26	要求水準書（入居者移転支援業務編）	9	第3	4	(1)		仮移転説明会開催支援業務	仮移転説明会の開催回数について 仮移転説明会の開催回数は1回であるとの認識でよろしいでしょうか。	自治会との協議によって回数を決定しますが、人数が多いため数回行う事を想定しています。
27	要求水準書（入居者移転支援業務編）	9	第3	4	(3)		優先仲介希望者	優先仲介希望者の選出時期について 貴府は、優先仲介希望者をいつ頃までに決定するお考えなのでしょうか。	特定事業契約の締結までに決定する予定です。
28	要求水準書（入居者移転支援業務編）	11	第3	4	(3)		候補リストの作成協力団体	候補リストの作成協力団体の業務内容について 記載の2団体に協力してもらうにあたって、発生することが明らかな事前の経費はないとの理解でよろしいでしょうか。貴府との間で既に何らかの取り決めがあるのでしたらご開示下さい。	発生することが明らかな事前の経費はございません。また、2団体との取り決めも要求水準書の記載内容以外はございません。
29	要求水準書（入居者移転支援業務編）	11	第3	4	(3)		仲介希望者の仮移転先が決定しない場合の対応業務	貴府が直接仲介希望者の要望を確認した後の事業者からの物件紹介について 仲介希望者の責で仮移転先が決まらないと判断し、貴府が直接仲介希望者の要望を確認し、その要望が相場相当の要望であると判断された後に、事業者が物件紹介をする際に「府の了解を得た上で」との手続きにされた理由についてご教示下さい。	要求水準書（入居者移転支援業務編）12頁（オ）との関係での記載です。
30	要求水準書（入居者移転支援業務編）	11	第3	4	(3)		仮移転説明会の実施支援業務	仮住居の条件として、「大阪市天王寺区内及びその周辺の物件が中心であること」との記載がありますが、「中心であること」についての、より明確な基準は公表されないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
31	要求水準書（入居者移転支援業務編）	15	第3	4	(1)		仮移転料請求書	仮移転料振込みに係る振込手数料の負担者について 事業者が仮移転者に仮移転料を振り込む際の振込手数料の負担者についてはどのようにお考えなのでしょうか。	振込手数料は入居者移転支援業務費の一部とし、事業者の負担とします。
32	要求水準書（入居者移転支援業務編）	21	第3	5			賃貸借契約の業務に対する留意事項	保証金返還額もしくは敷金を超える超過支払額が発生する場合、府は負担を行わないとの記載がありますが、仮移転者が負担できない場合には民間事業者の支払義務は残るのでしょうか。	入居者移転支援業務の範囲を超えますので、支払義務者は仮移転者であり、民間事業者に支払義務はありません。
33	要求水準書（入居者移転支援業務編）	24	第5	4	(2)		住戸抽選	抽選会は事業者の責任において行なうのでしょうか。その際、貴府の立会いはありませんか。また、別途抽選のルール（障害者等の優先方法、筆ヶ崎住宅入居者と他住宅からの入居者の扱い等）を定める必要があるときは、貴府が決定するとの理解でよろしいでしょうか。	大阪府も立ち会いますが、抽選は事業者の責任で行ってください。また、抽選ルールについては、別途大阪府が決定します。

No	該当箇所							内容	回答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
34	要求水準書（入居者移転支援業務編）	26	第5	4	(3)		入居説明会	「入居説明会」自体は貴府が実施するとの理解でよろしいでしょうか。	入居説明会は大府との協議の上で内容は決定し、大阪府も立ち会いますが、事業者の責任で行ってください。
35	要求水準書（入居者移転支援業務編）	30	第6	3	(1)		残置物の処理	残置物の処理にあたっては、事業者の責務は確認、連絡、通知のみで、入居者に対する指導、督促等は貴府が行うとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（入居者移転支援業務編）第6 3(1)ウ(ウ)に記載の通りです。残置物の撤去完了確認後に移転料が支払われることを通知してください。
36	要求水準書（入居者移転支援業務編）	35	第6	3	(2)		本移転料請求書	本移転料振込みに係る振込手数料の負担者について事業者が本移転者に本移転料を振り込む際の振込手数料の負担者についてはどのようにお考えなのでしょうか。	NO.31をご覧ください。
37	要求水準書（入居者移転支援業務編）	別紙				1-1,1-2	賃貸借契約書	第2条の賃貸借期間における「平成 年 月 日（建替住宅の入居開始日をいれる）から2か月以内」とは当賃貸借契約締結時における建替住宅入居開始予定日を記入するのでしょうか、それならば、同予定日に2か月を加算した日を「平成 年 月 日まで」との記載に変える方が理解しやすく適切ではないでしょうか。	当賃貸借契約締結時における建替住宅入居開始予定日を記入します。また、第12条第3項（No40参照）との整合を図るため「2ヶ月」を「1ヶ月」に変更します。個々の事情によって、入居開始日から1ヶ月の間に移転を完了するものであり、すべての仮移転者が入居開始日から1ヶ月加算した日に退去するわけではないことからこのような表現としています。
38	要求水準書（入居者移転支援業務編）	別紙				1-1	敷金物件用賃貸借契約書	第10条第2項にある（1）～（9）の項目については、国土交通省の原状回復に関するガイドラインによれば、貸主負担であると認識しており、退去時の解約精算業務を円滑かつ迅速に進める観点からも、別紙1-1保証金物件用賃貸借契約書第10条第2項と同様の表記したほうがよいのではないのでしょうか。	保証金物件については敷き引きが発生することから、第10条第2項の（1）～（9）については支払わないものとしています。現状では、敷金物件に関し、第10条第2項の（1）～（9）については慣例により支払っている物件が一般的であり、また、保証金物件とのバランスから、慣例に従い支払うものとしております。
39	要求水準書（入居者移転支援業務編）	別紙				1-1	保証金物件用賃貸借契約書	第2条第1項にある「第12条第2項の乙からの契約解除通知による」は、賃借人の自己都合による解除規定であり、建替住宅への入居可能となった場合の退去に関しても解除通知が必要となると思われるので、「第12条第2項または同条第3項の乙からの契約解除通知による」が適切ではないでしょうか。	ご指摘の通りです。ただし、第12条3項については、事業者から貸主への通知ですので、第2項を修正し建替住宅へ入居可能となった場合の借主からの退去に関する解除通知を含めるようにします。
40	要求水準書（入居者移転支援業務編）	別紙				1-1	保証金物件用賃貸借契約書	第12条第3項の解釈として、入居可能日の1か月後の日付を契約解除日とすることができるというこの理解でよろしいでしょうか。	第12条第3項は、事業者から借主に対して、入居可能な期間（「1ヶ月以上」を「1ヶ月」と変更しました）を通知するとともに、期間経過後、事業者は契約上の一切の債務を免除されるという条項であり、事業者から契約解除が出来る規定を設けたものではありません。なお、第2条第1項（No37参照）及び第12条第2項との整合を図るため、条文を変更します。また、入札価格の算定についてはNo47をご覧ください。
41	要求水準書（入居者移転支援業務編）	別紙				1-2	保証金物件用賃貸借契約書	第5条ならびに第6条にある「府が保証金を支払っている場合」とは、どのような場合を想定されているのでしょうか。	賃貸人である事業者が事業契約に基づく入居者移転支援業務のため、免除していた保証金について、事業契約が途中で解除となり、第2条第2項に基づいて事業者に府が支払った場合を想定しています。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
42	落札者決定基準	10	第2	2			活用地の対価の適正性審査	適正と認められる対価とは、貴府が鑑定等によって定める価格以上との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
43	様式集	4					書式等	様式22～様式34（様式32を除く）には、枚数制限が記載されておりませんので、枚数に制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	様式22～様式34（様式32を除く）は各1枚とします。
44	様式集	4					書式等	提出物のうち、提案書はA4縦で示された様式通りの枚数と考えてよろしいですか。また、図面も同様に枚数指定はありますか。	提案書についてはNo.43をご覧ください。図面については枚数指定はありません。
45	様式集	1～4						提案書（様式20～31、33、34）のデータ提出はPDFファイルでの提出を可として頂けますか。	PDFファイルでの提出も可とします。
46	様式集	7					制限枚数について	主に提案書（事業提案）に関して、各提案項目・様式の制限枚数についてご教示下さい。	No.44をご覧ください。
47	様式集						様式17	「2.入居者移転支援実費の内訳」中における府負担家賃の算定式項目Jについて、仮移転期間の6ヶ月及び本移転期間の2ヶ月は入札価格算定上、固定の期間との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
48	様式集						様式18	府の責により人件費等、入居者移転支援業務費が増加するケースも想定されますが、府の負担により支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
49	様式集						様式18	1.入居者移転支援業務費の内訳及び2.入居者移転支援実費の内訳の金額欄につきましては税込金額を記載し、同ページ上部の入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の金額欄にはその額から税金分を除いた金額を記載するとの理解でよろしいのでしょうか。7月29日付「要求水準書（案）」等に関する質問に対する回答」70によると2.入居者移転支援実費の金額欄の計算根拠となる府負担家賃の61,000円、仲介手数料の42,000円、敷き引きの400,000円、移転料の171,000円は税込と解釈致します。従いまして2.入居者移転支援実費の内訳の計算根拠は税込金額となります。入札価格に影響する内容でありますのでご指示お願い致します。	入居者移転支援実費の金額欄の計算根拠となる府負担家賃の61,000円、仲介手数料の42,000円、敷き引きの400,000円については、事業者が賃貸人若しくは仲介業者に支払う場合における税込みでの金額であると解釈してください。入居者移転支援実費として計算式に従い算出する金額については、事業者の税抜きの提案価格と見なし、府はサービス購入費として、算出された金額の合計に消費税5%を上乗せした金額を、事業者に支払います。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
50	様式集	37					様式33	高齢者、障害者等に配慮した支援業務には、引越し業者の斡旋、引越しに伴う諸手続きの代行、残置物の処分等、本来入居者が行なうべき業務に対する支援も考えられるが、このような業務を事業者が行なうことは許されるでしょうか。	入居者の希望に配慮し可能な範囲で協力をお願いします。ただし、大阪府は費用負担はいたしませんので費用については入居者との協議になります。また、業務の実施にあたっては、事業者の責任において対応をお願いします。
51	様式集	42					様式37	記載事項について本様式で事業主体名の下に「公営住宅の名称」、「建物形式名」については、何を記載すればよろしいのでしょうか。	公営住宅の名称は筆ヶ崎住宅、建物形式名については、造 階（階数等は提案による）として下さい。
52	様式集						様式38	事業工程表の作成にあたり、仮移転期間の6ヶ月及び本移転期間の2ヶ月は固定の期間であり、また入札価格の入居者移転支援実費の算定及び調達金利算定根拠となる提案工期と当然ながら一致させるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
53	特定事業契約書（案）	4	第3条	3				業務履行困難の場合の事業者の措置について構成企業による業務履行が困難となった場合の他構成企業の措置は、代替業者の確保も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	代替業者については議会の承認が必要となるため、府との協議とします。
54	特定事業契約書（案）	7					建替住宅の設計	事業者グループが建替住宅の設計を第三者に請け負わせまたは委託する場合でも、設計企業として入札参加資格を有する企業が構成員となっていることが前提であると理解しておりますが、よろしいでしょうか。また、この場合でも、事業者グループの構成員が設計企業として位置づけられるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
55	特定事業契約書（案）	10	第19条	2				週間工程表及び修正があった場合の修正後の週間工程表を貴府に提出することになっていますが、電子メールによる送信でも可との理解でよろしいでしょうか。	電子メール及びFAXによる提出についても可とします。
56	特定事業契約書（案）	12	第25条	2				破壊検査後の復旧費用負担について竣工検査等で破壊検査を行い、かつ問題が認められなかった場合、復旧費用は貴府の負担であるとの認識でよろしいでしょうか。	事業者の負担とします。
57	特定事業契約書（案）	14	第34条					第三者の使用制限について入居者移転支援業務を再委託する際に「第三者の権利利益に影響を与える恐れがない業務」には、秘密保持等に係る所要の取り決めをした上で、個人情報の取り扱いを含め再委託することも含まれるとの理解をして差し支えないでしょうか。	秘密保持等に係る所要の取り決めをした上で、個人情報の取り扱いを含め再委託することはできません。
58	特定事業契約書（案）	15	第37条					仮住居の仮移転者負担家賃の滞納の際の措置について仮移転者の仮住居の家賃滞納については、事業者は府に報告すれば、その後賃貸人に代わって滞納分の家賃の催促をする等の任はないとの理解でよろしいでしょうか。また、既存入居者には、貴府への支払いを滞納している入居者はいないとの理解で差し支えないでしょうか。ご教示下さい。	仮住居の家賃滞納についてはご理解の通りです。現入居者の滞納状況についてはお答えすることはできません。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
59	特定事業契約書 (案)	16	第39条	5・6				第39条5項・6項によれば、移転支援業務の府のモニタリング・ならびにそれに対する事業者グループの対応次第で、入居者移転支援業務費用の支払が留保されるとの記載がありますが、入居者移転支援実費の取扱いについてはどのようになりますでしょうか。	入居者移転支援実費についても同様の取扱い、第39条第6項を変更します。
60	特定事業契約書 (案)	18	第44条	2	(6)			仮住居の一般補修費等相当額を超えて賃貸人に対して超過損害を与えた場合の措置について 「当該超過損害分が賃貸借契約書で定める敷金相当額を超過した場合には、当該敷金相当額超過分について貴府は支払い義務を負担しない。」とされていますが、係る対応によって仮移転者が免責となるわけではない、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
61	特定事業契約書 (案)	19	第46条	3				仮移転者の家賃の未払いへの対応について 仮移転者負担分の家賃の未払い分への充当のために保証金返還金等から控除された費用は、当該仮移転者が支払いを行わない場合は、事業者は貴府に第三者弁済を請求できると記載されていますが、保証金返還金の額を上回ってしまった場合についても同様であるとの理解でよろしいでしょうか。	保証金返還金の額を上回る場合は、賃貸人が直接賃借人に請求すべきものであると考えています。
62	特定事業契約書 (案)	19	第47条	2				賃貸借期間変更の際の賃料について 「変更された期間中の賃貸借契約に基づく賃料のうち事業者が負担すべき分を賃貸人に支払う…」の「事業者が負担すべき分」とは、家賃から仮移転者負担家賃を減じた府負担家賃を指すとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
63	特定事業契約書 (案)	21	第53条					府からの受取口座については、府管住宅整備費・入居者移転支援実費等項目毎に、別会社の別の口座を指定することは可能でしょうか。また、例えば入居者移転支援実費の受取口座を、入居者移転支援企業以外の企業の口座に指定することは可能でしょうか。	府からの受取口座については、代表企業の口座とします。
64	特定事業契約書 (案)	22	第58条	6				履行不能の場合の活用用地の処分内容について 民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、提案書の内容に縛られることなく活用用地を処分等ができる、との理解で差し支えないでしょうか。	不可抗力によって履行不能となった理由・内容によって、第68条に基づき協議を行うものとします。
65	特定事業契約書 (案)	25	第67条					活用用地の整備等に関して、事業者グループ提案書以外に、設計関係図書等を貴府宛提出する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	第69条第2項の府が必要と認めて請求したときは、その所有、利用等の事実を証する資料の提出は必要となります。
66	特定事業契約書 (案)	25	第69条					活用用地の所有権移転登記から5年間、実地調査を行うことができるとありますが、民間施設等完成後にまでは、その期間は及ばないと考えてよろしいでしょうか。	お示しのとおりです。なお、期間を「活用用地の所有権移転登記をした日から民間施設等の完成までの間」に変更します。
67	特定事業契約書 (案)	26	第70条					民間施設等完成後、買戻し特約の抹消登記手続きを行うとありますが、その手続きにはどの程度の期間を見込んでおけばよろしいでしょうか。また検査済証取得をもって完成と考えてよろしいでしょうか。分譲住宅等で第三者への所有権移転を行う上で必要となります。ご教授願います。	民間施設等の完成については、契約書の用語の定義(31)の通りです。第70条第4項をご参照下さい。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
68	特定事業契約書 (案)	27	第76条					事業者グループの責による入居者移転業務中止の場合にも、履行・立替済みの入居者移転支援業務・移転支援実費は支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	事業者グループの責による入居者移転業務中止の場合は、入居者移転支援業務費は支払いません。なお、要求水準書に従って履行・立替済みの入居者移転支援実費は支払います。
69	特定事業契約書 (案)	38	別紙6					物価変動率による調整について物価が変動した場合の府営住宅整備費の調整方法については計算式をお示し下さり、入居者移転支援実費についても後の清算がございましたが、入居者移転支援業務費についての調整はお考えにはないのでしょうか。	入居者移転支援業務費については調整は行いません。
70	特定事業契約書 (案)	38	別紙6					府営住宅整備費調整に用いる物価上昇率の算出にあたり、譲渡直近12ヶ月のみのデフレーターを採用する理由についてご教示下さい。	= 譲渡時に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーターの平均値 / 平成17年8月から平成17年10月の建設工事費デフレーターの平均値 とします。
71	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	2					質問回答No2	既存施設内部の見学について 既設集会所の什器の保管及び運搬費は入札金額に含めるものとされています。今後、貴府が計画地見学会の機会を設けることはなく、既存施設内部の見学については、個別に申し込めばご配慮頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	No.11をご覧ください。
72	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	2					質問回答No3	建物の最上階の屋上を緑化する場合、水遣り等の維持管理が発生しますが、その費用については、住民負担であり事業費外と考えてよいでしょうか。	屋上緑化に関しては、水遣り等維持管理費の上昇が伴わないことを条件とします。
73	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	2					質問回答No8	モデルルームの公開時に居住者の意見で計画を変更することはないと考えてよろしいでしょうか	ご理解の通りです。
74	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	3					質問回答No10	大阪市大規模建物の建築計画の事前協議に関する取扱要領に基づいた住戸可変は、「小規模住宅」に限られていますが、どの住戸が「小規模住宅」に該当しますか。	大阪市の規定する「小規模住戸」とは55㎡以下を指します。
75	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	3					質問回答No12	同じ住戸タイプで端末住戸のプランを変える(間口を変える、妻壁に窓を設けて採光面を変えるなど)ことは、居住条件に著しい差が生じない計画と考えてよろしいでしょうか。	同一住戸タイプにおける間口寸法等の変更による内部のプランの変更や採光面の差は居住条件に著しい差があるものとみなします。
76	要求水準書(案) 等に関する質問 に対する回答	3					質問回答No14	勾配屋根の勾配は3/100程度でもよろしいでしょうか。基準を提示してください。	水勾配程度は不可とします。概ね3寸勾配を標準と考え、本計画に適したものとすようご提案下さい。

No	該当箇所							内容	回答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
77	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	6,7					質問回答No45,49	概ね40～50㎡の家賃8万円以下の物件が天王寺区を中心に仲介希望者の130%空室が存在することを、府として現状確認されているとお考えですが、天王寺区は家賃水準が高く、実際の空室調査では、物件は限定され数も大幅に不足する予見をしております。入居者への説明の必要性から、府が実施された現状確認の公開をぜひとも願います。	Webにより、概ね左記の条件で検索した結果で確認しております。検索時点によりデータは変化しております。なお、「仲介希望者数の少なくとも130%以上の物件を用意する」という文言は「仮移転者数を考慮してできるだけ多くの物件を用意する」に変更します。
78	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	6					質問回答No45	130%以上の物件があることを概ね確認しておりますとの回答でしたが、天王寺区の周辺物件を調査いたしましたところ、仲介手数料1ヶ月が必要だとか、保証人が必要だとの物件も多く、府の水準を満たす130%以上の物件の確保は、現実問題として、大変困難であると推測いたします。確認されたところのご回答でしたが、それは仲介手数料等の賃貸慣習も含めて確認されたとご理解させていただいてよいのでしょうか。	No.77をご覧ください。また、仲介手数料についてはNo.80をご覧ください。
79	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	7					質問回答No48	連帯保証人の件に関して「従前においても～賃貸にあたって特に問題は発生していない」とありますが、その理由として、連帯保証人が不要な物件をあっせんしたからなのか、あるいは賃貸人にその了解を求め承諾を得たからなのか、または、金融機関(信販会社)の提供する連帯保証人プランを活用したからなのか、その場合は利用手数料については業務費に含めることができたのか等、従前実績を示していただきますようお願いいたします。	現状、斡旋は行っておらず仮移転者は自身で仮移転先住居を確保しております。問題が発生していない理由としては、自身で保証人を確保している連帯保証人が不要な物件を選んでいる賃貸人にその了解を求め承諾を得る、などがあります。
80	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	7					質問回答No53	貴府は「国土交通省告示に基づき、依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額の上限は賃料1ヶ月の0.525倍」と回答しておりますが、同告示においては「依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の2分の1に相当する金額以内」と定められているはずであり、依頼者の承諾を得ている場合には、1ヶ月分を上限とできると認識しております。今回の事業の特性(建替)や市内でも最も人気の高い地域のひとつである立地特性に鑑み、事業の円滑化を図るため、仲介手数料についてはその上限を月額賃料の1.05倍とすることの承諾を重ねて要望いたします。	告示においては「貸借の媒介に関して依頼者の双方から受け取ることの出来る報酬の合計額は、借賃の1月分の1.05に相当する金額以内とし、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.525に相当する金額以内」とされており、大阪府が負担する仮移転における仲介手数料は1月分の0.525を上限とします。
81	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	7					質問回答No53	仲介手数料は、貸主、借主併せて1ヶ月分であれば、宅建業法上違反ではありません。そこで、賃貸物件を数多く探すために、報酬の上限を貸主、借主併せて賃料の1ヶ月分までとしていただくことはできないでしょうか。	No.80をご覧ください。
82	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	8					質問回答No57	入居者支援実施業務以外の事業遅延リスクについては、各自負担することとしておられますが、具体的に入居者支援実施業務以外の事業遅延リスクとは何を指すのか、その場合の各自とは誰なのかお教えてください。	ご質問中の「入居者支援実施業務」は「入居者移転支援実費費用」の誤りと思われる。府は遅延にともなって増加する入居者移転支援実費費用を負担し、事業者は、遅延に伴う入居者移転支援業務費の増加分や、その他事業遅延に伴って事業者が発生するリスクを負担します。
83	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	9					質問回答No63	移転者の契約違反に関するリスクは最終的には府が負担するとありますが、特定事業契約条項の第51条に該当するのでしょうか。この場合、賃貸借契約書の中にこの条項の内容を明記頂くか、又は賃貸人に別途明示できるようお願いします。	契約書第44条第2項4号又は6号、第46条第3項及び第47条第4項をご覧ください。また、上記取り決めについては、府と事業者との契約であるため、賃貸借契約上に記載は致しません。なお、仮移転者の契約違反により敷金や保証金の範囲を超える損害が生じた場合は、賃貸人が仮移転者に直接請求すべきものであります。
84	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	9					質問回答No67,68	入札条件は、府の指定する賃貸借条件で行って・・・とありますが、仮移転業務期間は6ヶ月なののでしょうか、あるいは、仮移転者の責に帰すべき理由で仮移転業務を6ヶ月延長の場合を含む12ヶ月でしょうか。	仮移転業務期間は6ヶ月とします。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	頁	大	中	小	他	他		
85	要求水準書(案)等に関する質問に対する回答	12					質問回答No95	適正性の審査に用いる項目及び不適正と認める基準をお示しください、という問いに対して「譲渡時における市場価格によるため、…」とありますが、審査時点の市場価格を参考にされると思慮いたしますが違いますでしょうか。	ご理解の通りです。