

大阪府営筆ヶ崎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17年6月24日

大 阪 府

この回答は、平成17年5月23日(月)から6月3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123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	区分	頁	大	中	小	他			
1	実施方針	質問	1	第1	1	(5)		事業の概要	既存住宅戸数について既存の筆ヶ崎住宅、夕陽ヶ丘住宅、椎寺住宅のそれぞれについて設置戸数と実際の入居世帯数、間取りについてご教示下さい。	設置戸数と間取りは筆ヶ崎住宅が172戸（うち2K 144戸、3K 28戸）、夕陽ヶ丘住宅が48戸（2K）、椎寺住宅が48戸（うち2K 5戸、3K 43戸）となっています。 入居世帯数は6月1日の状況では筆ヶ崎住宅が159世帯、夕陽ヶ丘住宅が43世帯、椎寺住宅が42世帯となっています。
2	実施方針	質問	1	第1	1	(5)		事業の概要	計画地外の住宅の跡地活用について既存の夕陽ヶ丘住宅、椎寺住宅のそれぞれについての跡地活用の計画についてご教示下さい。	夕陽ヶ丘住宅、椎寺住宅の跡地活用については、本事業対象外であり、跡地利用の計画については、現時点では未定であります。
3	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	埋蔵文化財の本掘業務は民間事業者が自由に実施可能との理解で宜しいでしょうか。	本掘調査は事業者が「財団法人大阪市文化財協会」と委託契約を締結して実施することを想定しています。詳細は要求水準書で明示します。
4	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	既住居者の不要物等の処分は含まないのでしょうか。又、既存植木は全て処分して宜しいでしょうか。	要求水準書で明示します。
5	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	既存住宅の図面はありますでしょうか。又、既存杭がある場合、杭を撤去する必要がありますでしょうか。	要求水準書で明示します。ただし図面はありません。
6	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	既存住宅の解体撤去工事が業務にありますが、杭等の地下構造物を含む既存住宅および既存構築物等の資料は入札公告時に開示されますでしょうか？また、既存建物の杭の撤去まで必要でしょうか？	No.5をご覧ください。
7	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	既存住宅の解体撤去工事について、杭等の地下構造物を含む既存住宅および既存構築物等の資料は入札公告時に開示されますでしょうか。	No.5をご覧ください。
8	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	既存建物の図面は公表されるのでしょうか。また、附帯する工作物の範囲をご教示下さい。	No.5をご覧ください。
9	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		府営住宅整備業務	事前調査について地質・電波障害調査の以前の調査データはあるのでしょうか。ある場合は公表して頂けるのでしょうか。ご教示下さい。	電波障害調査データはありません。地質調査データについては、要求水準書で明示します。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
10	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「府が定める条件に適合する仮住居の候補物件の選定」とありますが、規模、立地、家賃等の条件を早期に提示下さい。	要求水準書等で明示します。
11	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「府が定める条件に適合する仮住居の候補物件の選定」とありますが、現公営住宅と同等の民間借家が確保できない可能性もあります。候補物件として他の公営住宅を優先的に確保して頂けないでしょうか。	他の公営住宅を府が確保する事は想定しておりません。
12	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居の確保について、民間借家と表記されているが他の府営住宅の斡旋についてもご協力をお願いいたします。また他の公的住宅（公団、公社、市営）も可として頂きますようお願いいたします。	他の府営住宅及び他の公的住宅を活用することは、想定しておりません。
13	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居物件の賃貸借契約においてはPFI事業者が借家人、入居者が転借人となるのでしょうか。	転貸借は想定しておりません。
14	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居から建替住宅への移転に同意しない場合は府のリスクに該当すると考えますが、それを明快にするために、仮住居の賃貸借契約にて府が保証人となることをご検討頂けないでしょうか。	要求水準書等で明示します。
15	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	PFI事業者は府負担家賃を仮住居の家主に支払う、とありますが、仮住居の家賃分は府が直接家主に支払うのでしょうか。また、その場合、府が賃貸借契約の主体となる必要はないでしょうか。	PFI事業者が府負担分の家賃を、仮移転者が府営住宅従来家賃を仮住居の家主にそれぞれ直接支払う事を想定しています。よって、府が賃貸借契約の主体となることは想定しておりません。
16	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居の家主へ家賃支払いは、誰が行うのですか？入居者が既存住宅と同額の家賃を家主に支払い、その差額をPFI事業者が家主に対して支払うのでしょうか？	ご質問のとおりです。
17	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	PFI事業者は府負担家賃を仮住居の家主に支払う、とありますが、仮住居の家賃分は居住者が直接家主に支払うのでしょうか。その場合、PFI事業者が居住者の支払責務を保証する必要はないと解してよいでしょうか。	No.15をご覧ください。 後段は要求水準書等で明示します。
18	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居物件の賃貸借契約における事業者の立場について仮住居物件の賃貸借契約は家主、既存住宅の入居者、PFI事業者の三者による契約とされていますが、この場合の賃貸借契約においてPFI事業者は、どのような立場での契約締結を想定されているのでしょうか。契約の立会い者以上の立場、例えば、入居者の家賃支払いが滞納した場合の代理弁済のような立場は、入札価格を増大させる結果となり、貴府にとって過大な負担となるものと思料します。	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			
19	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	賃貸借契約におけるPFI事業者の役割を明確にするために、仮住居物件の賃貸借契約書(案)を開示下さい。	要求水準書で明示します。
20	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居物件の賃貸借契約書案は開示されますでしょうか。	要求水準書で明示します。
21	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居物件の賃貸借契約の内容について事業者が担う仮住居確保の支援可否を判断するに際し、貴府の定める仮住居物件の賃貸借契約条件がどのようなものとなるのかについては、入札説明書の公表までには明らかになるとの理解で差し支えないでしょうか。また、この際の条件とは貴府が定める賃貸借契約書書式に基づいての契約締結を指すのではない、との理解でよろしいでしょうか。	府の定める仮住居物件の賃貸借契約条件については、要求水準書等で明示し、入札説明書の公表までに明らかにします。No.76をご覧ください。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。
22	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	既存住宅の家賃についてPFI事業者は、仮住居の家賃と既存住宅の家賃との差額を仮住居家主に支払うこととされています。負担することとなる差額算定上、既存住宅の家賃については、入札説明書公表の時点で各戸別で明示されるとの理解で差し支えないでしょうか。	入札公告時には、各戸別の既存住宅の家賃の平均値を明示します。
23	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	共益費負担の主体について既存住宅入居者は、家賃以外に共益費や管理費のような費用負担はされているのでしょうか。市中の物件では上記のような費用負担が通例と存じます。このような家賃以外の費用負担の主体等についてお考えをご教示下さい。	共益費、管理費は仮移転者の負担となります。
24	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転先の駐車場料金は全て住人負担(事業者の立替支払は発生しない)と理解して宜しいでしょうか。また、火災保険料及び共益費についても同様と理解して宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
25	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	合意形成、法的対応等他の支援業者をPFI事業者が必要とする場合、PFI事業者の自由裁量で当該業者で対応させることを認めて頂きますようお願いいたします。	第三者の使用については、PFI事業者の責任において行ってください。詳細は契約書(案)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	既存住宅の入居状況ならびに月額家賃、また駐車場の設置率ならびに利用状況、月額賃料を開示して頂けないでしょうか?	要求水準書で明示します。
27	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「高齢者・障害者に配慮するなど、入居者に応じた対応」とありますが、具体的な事例、その対応方法等を例示して頂きますようお願いいたします。	要求水準書で明示します。

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	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「府が定める条件に適合する仮住居」について、天王寺区は相対的に家賃水準が高く、入居者も近隣、周辺に居住すべき事情（通院、学校区、介護等）があることが想定されるため、天王寺区相場にあわせた賃貸条件を定めて頂きますようお願いいたします。特に記述のとおり、高齢者、障害者への配慮として、個別の賃貸借条件の弾力的適用をお願いいたします。	要求水準書で明示します。
29	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「府の定める条件に基づいて賃貸借契約を行う」とありますが、具体的な条件等を例示して頂きますようお願いいたします。	要求水準書で明示します。
30	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	移転料、仲介手数料等について「府が定める額」とありますが、想定されている金額とその内訳をお教えください。	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	「移転料の支払い」について、府で定める移転料の金額（上限）ならびに移動距離や世帯人数による金額設定等あればお教えください。	要求水準書等で明示します。
32	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	府が定める条件の中に、仮住居、住居外の駐車場、同トランクルーム等、仮住居だけでなく、分離した形での駐車場やトランクルーム使用料を認めて頂けるようお願いいたします。	住居外の駐車場、同トランクルーム等、家賃以外の使用料については、仮移転者の負担となります。
33	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	手落ちなき協議にもかかわらず、合理的な理由無しに入居者が6ヶ月以内に退去に応じない場合には、公営住宅法・裁判手続きに則り強制退去を府が執行されるようお願いいたします。	仮移転者から同意書を得ており、合理的な理由無しに退去に応じない事態は想定しておりませんが、6ヶ月以内に退去しないと想定される場合には、府が仮移転者と協議を行います。強制退去の執行は想定しておりません。
34	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	公営住宅法により既存住宅入居者に明け渡しを請求する際、入居者が明け渡しに応じない場合は府は強制執行が可能なのでしょうか？	No.33をご覧ください。
35	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	本移転において、仮住居者が、府営住宅完成後、仮住居から転出しない場合のリスク負担は誰が取るのでしょうか？	要求水準書で明示します。
36	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	入居者移転支援業務において、事業者が要求水準に則り業務を実施したにも係らず、入居者の同意が得られない可能性が懸念されます。例えば府が定めた条件に適した仮住居候補物件に入居者が同意しない場合、仮住居から建替住宅への移転に同意しない場合等については、別紙1リスク分担表に記載の「入居者の事由による期間変更・費用増大」に該当し、府のリスクであることを確認させていただきます。	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	仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間を6ヶ月と想定されていますが、出来ないとき、府の協力はありますか。又、民間側のリスク及びペナルティはありますか。	府の協力についてはNo.33をご覧ください。 リスクについては要求水準書等で明示します。
38	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	民間借家の賃貸借契約に保証人が必要な場合には、三者契約のなかで府が保証人となるか、あるいは、PFI事業者が保証会社と提携しこれを回避する場合、当該保証料をSPC事業費に算入できるようお願いいたします。	保証人が必要な場合及び保証料が必要な場合は仮移転者自身で対応し、府は保証人とはなりません。よって保証料を事業費に算入できません。
39	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	差額（府負担家賃）はPFI事業者が負担するが、元来の既存住宅の家賃を入居者が滞納した場合、速やかに府が補填して頂けるようお願いいたします。	要求水準書で明示します。
40	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	既存住宅入居者の退去・再入居については、公営住宅法に基づき行われるものであり、借地借家法の適用は受けない旨確認させていただきますようお願いいたします。	No.33をご覧ください。 既存住宅入居者の退去・再入居については、借地借家法の適用を受けません。
41	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「国庫補助申請関係書類の作成の支援」とありますが、具体的にどのような内容が例示して頂けませんか？また、府営住宅整備業務、入居者移転支援業務における当該業務の内容の違いをお教えください。	要求水準書で明示します。
42	実施方針	質問	2,3	第1	1	(5)		府営住宅整備業務 入居者移転支援業務	府営住宅整備業務および入居者移転支援業務の両方に「国庫補助申請関係書類の作成支援」業務が記載されていますが、その違いをご説明下さい。	No.41をご覧ください。
43	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	国庫補助金について 現在、事業者が行うべき申請関係書類の作成支援として想定している国庫補助金にはどのようなものがあるのでしょうか。ご教示下さい。	No.41をご覧ください。 補助金の適用方法については現在調整中です。
44	実施方針	意見	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮住居の保証金の精算について、使用方法により通常の使用の範囲以上の修繕費は入居者の負担として頂きますようお願いいたします。	入居者の負担とする事を想定しています。
45	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「仮住居の補修に要した費用の精算を含む」とありますが、入居者の使用の状況が予測できず正確な見積りは不可能です。入札価格から除いて頂くことをご検討けないでしょうか。	入札公告時には、入札価格積算用の仮住居の保証金又は敷金の額及び敷き引き額等の精算額を明示します。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
46	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	移転料、仲介料・・・敷金又は保証金（仮住居の補修に要した費用の清算を含む）は府が定める範囲内でPFI事業者が支払うとのことですが、府が定める範囲内を超えた分は、府が入居者に請求し、入居者が家主に対して支払うとの認識でよろしいでしょうか。	仲介手数料、仮住居の家賃、保証金又は敷金及び敷き引き額が、府が定める限度額の範囲内の仮住居を確保して頂くことを想定しております。また移転料については、一定額を想定しております。詳細は要求水準書で明示します。
47	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	今回のような府営住宅の建替において、入居者が一時的に仮移転するにあたり、大阪府指定の仲介業者、あるいは登録業者があるのでしょうか。又、過去において大阪府が仮移転の支援をされた時の業者があれば、教えて頂きたい。	特にありません。ただし、仮住居の候補リスト作成について、社団法人全日本不動産協会天王寺支部及び（社）大阪府宅建物取引業協会天王寺区支部のご協力を頂く予定にしております。詳細については、要求水準書で明示します。後段については、そのような業者はありません。
48	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「仮住居の補修に要した費用の精算を含む」とありますが、精算とはあくまで家主と入居者、PFI事業者間の精算であることを確認させて下さい。精算により発生した増減は事業者のリスク範疇であり、入札価格の増減は行われないと解してよいでしょうか。	ご質問のとおりです。後段については、要求水準書等で明示します。
49	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	既存住宅入居世帯は約160世帯であると実施方針説明会で説明がありましたが、既存住宅入居世帯に対し、移転説明等は終了していますか。又、何世帯が了解されていますか。	住民説明は終了しており、筆ヶ崎住宅全世帯から建替の同意を得ております。
50	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転中の住人が入院、死亡等の状態となり、家賃の支払い等において問題が発生した場合の処理はどうなりますでしょうか。	要求水準書等で明示します。
51	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転説明会の実施について府の協力はありますか。	府とPFI事業者による共同による実施を想定しています。
52	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転に際して確保が必要となる駐車場台数をご教示下さい。	現筆ヶ崎住宅における駐車場利用台数については、No.26をご覧ください。
53	実施方針	質問	2	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	仮移転事務の一つとして、仮住居の仲介業者の紹介が挙げられていますが、事業者自らが仮住居の仲介業務を実施することは可能でしょうか。	可能とします。
54	実施方針	質問	3	第1	1	(5)		入居者移転支援業務	「移転料、仲介手数料、府負担家賃及び仮住居敷金又は保証金は府が定める額の範囲内でPFI事業者が支払い、事業終了時に清算するもの」とありますが、清算にあたって金利負担は考慮されますでしょうか。また、中間時あるいは1年毎等の精算は検討対象とならないでしょうか。	金利負担も考慮します。精算は事業終了後となります。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
55	実施方針	質問	3	第1	1	(5)	入居者移転支援業務	事業者が負担する入居者移転支援業務費用について 移転料や仲介手数料等移転支援業務に関し、「PFI事業者は府が定める額の範囲内でPFI事業者が支払い、事業終了時に清算する」、とされていますが、この金額の範囲については入札説明書公表時に開示されるとの理解でよろしいでしょうか。また、貴府が定める額を超えた場合のPFI事業者の立替払いはない、との理解で差し支えないでしょうか。仮に不足分をPFI事業者が一時的に立替払いをし、事業終了時に過払い分を貴府と清算する方法をとった場合には事業者は係る弾力的な現金を積み立てる必要が生じ、ファイナンス等に影響を及ぼし、結果的に係る費用が貴府から受領する整備費用に転嫁されることとなると思料します。	金額の範囲について、要求水準書等で明示します。 後段については、府が定める額については、移転料、仲介手数料、府負担家賃及び仮住居敷金又は保証金のそれぞれについて、定める予定です。 なお、この府が定める額についてはNo46で記載のように考えておりますので、この額を超えることはないと考えております。
56	実施方針	質問	3	第1	1	(5)	用地活用業務	自らの事業として民間施設等の整備を行う場合においては、用途等に貴府からの制限はあるのでしょうか。ご教示下さい。	要求水準書で明示します。
57	実施方針	質問	3	第1	1	(5)	用地活用業務	特定事業契約締結後に用地活用業務受託企業が不履行となった場合に備えて、PFI事業者に違約金等の措置を求められますか。	契約書（案）で明示します。
58	実施方針	質問	3	第1	1	(5)	用地活用業務	活用用地の取得後に用地活用業務受託企業が不履行となった場合、違約金の支払いにより、PFI事業者に用地活用業務以外の業務の解約は求められないと解してよいでしょうか。	契約書（案）で明示します。
59	実施方針	質問	3	第1	1	(7)	PFI事業者の収入	貴府からの一括支払い額について 貴府からの府営住宅整備業務費用及び入居者移転支援業務費用は、貴府が受ける国庫補助金の受領タイミングや、その金額に係わず、事業者に一括して支払って頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	事業終了後、一括して支払うものとします。
60	実施方針	意見	3	第1	1	(7)	PFI事業者の負担	活用用地の取得時期については、入居者の全員退去ならびに既存建物解体後の本体工事着手時として頂きますようお願いいたします。	既存建物解体後に府が分筆の上、活用用地をPFI事業者に譲渡することを想定しています。
61	実施方針	質問	3	第1	1	(7)	PFI事業者の負担	「活用用地の取得費用を活用用地の取得時に府へ支払う」とありますが、活用用地の取得費用は取得時に一括して支払うと解してよいでしょうか。	ご質問のとおりです。
62	実施方針	質問	3	第1	1	(7)	PFI事業者の負担	活用用地取得に関して、売買契約ならびに土地代金の支払いならびに所有権移転等のスケジュールをお教えください。	No.60、No.61をご覧ください。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
63	実施方針	質問	3	第1	1	(7)		PFI事業者の負担	「活用用地の取得費用を活用用地の取得時に府へ支払う」とありますが、SPCを設立せず、各業務ごとに府と受託企業間で直接契約を行うことが可能であった場合は、用地活用業務の受託企業が直接府に支払うと解してよいでしょうか。	契約書（案）で明示します。
64	実施方針	質問	3	第1	1	(8)		事業期間	用地活用業務の実施時期について、用地取得後の業務実施時期についてはPFI事業者の裁量に任せられ、府により期限が設けられることはないかと解してよいでしょうか。	事業者提案時に業務実施期限を提案していただくことを想定しています。事業者提案に従い業務を行ってください。
65	実施方針	質問	3	第1	1	(9)		事業実施スケジュール（予定）	「平成18年10月頃にPFI事業者への活用用地の譲渡」となっておりますが、活用用地部分にあたる住棟については特定事業契約締結後約6ヶ月間で現入居者の仮移転、解体を行うことになるのでしょうか。	事業実施スケジュール（予定）では、ご質問のとおりを想定していますが、仮移転や撤去、分筆にかかる期間により、時期が前後いたします。
66	実施方針	質問	4	第1	1	(9)		事業実施スケジュール（予定）	PFI事業者への活用用地の譲渡時期及び決済条件はどのようになりますでしょうか。事業スケジュール（予定）では平成18年10月頃となっておりますが、既存府営住宅解体前に譲渡する（同時期に活用用地取得対価を支払う）事になるという事でしょうか。（本契約は平成18年3月下旬（P14）締結予定となっております、事業開始は平成18年4月になる。仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間を6ヶ月と想定（P2）しているので仮住居への移転完了は平成18年9月末となる為）	No.60、No.65をご覧ください。
67	実施方針	意見	4	第1	1	(10)		遵守すべき法令等	「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づき、土壌汚染調査を事業用地・活用用地とも府で実施して頂きますようお願いいたします。	本条例に係る手続きにつきましては、事業用地・活用用地とも、府で実施します。
68	実施方針	質問	8	第2	2	(1)		入札参加者の構成等	入札に参加するに当たり複数の企業でグループを構成する場合、事業の履行に関して各々の企業が相互に保証する必要はないでしょうか。	事業の履行に関して、各々の企業が相互に保証することを想定していません。
69	実施方針	質問	8	第2	2	(1)		入札参加者の構成等	落札者となった入札参加者が特別目的会社（SPC）を設立する場合、とありますが、設立するしないは任意と解釈して宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
70	実施方針	質問	9	第2	2	(1)		入札参加者の構成等	「入札書類の受付日後は参加グループの構成員の変更及び追加は認めない」とあるが、「やむを得ないと認めた場合」とは具体的にどのような場合を想定されているのかお教えてください。	構成員の事由により構成員が参加を取りやめる場合において、変更及び追加により当該入札参加者が入札参加資格を満たすものと判断される場合等を想定しています。
71	実施方針	質問	9	第2	2	(2)		設計企業	「当該実績は入札公告日の10年前以降、…」とありますが、完工（竣工）が入札公告日の10年前以降、入札公告日までの間と解してよいでしょうか。	ご質問のとおりです。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
72	実施方針	質問	10	第2	2	(2)		工事監理企業	工事監理の実績について、大阪府建設監理協会からの委託による業務は、実績として認められますか。	建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者のみを工事監理の実績とします。
73	実施方針	質問	10	第2	2	(2)		用地活用企業	活用用地の設計・建設者の決定は、事業者の裁量に任せられ、資格要件の対象ではないと解してよいでしょうか。あわせて提出時に企業名の明示を求められず、提案後の変更についても府の了解を得る必要はないと解してよいでしょうか。	ご質問の通りです。
74	実施方針	質問	12	第2	2	(4)	イ	入札書類の受付日以降の取扱	「SPCから業務を受託する者」についても、構成員と同様に、府の承認を条件とした変更・追加をお認めいただけますようお願いいたします。	ご質問の通り、SPCから業務を受託する者についても、府の承認を条件とし変更・追加を認めます。
75	実施方針	質問	13	第2	3	(3)		提案審査	入居者移転支援業務に関する費用のうち、3ページにおいて事業終了時に清算するものと定められている移転料・仲介手数料・府負担家賃及び仮住居敷金又は保証金は入札価格に含まれないという理解で宜しいでしょうか。また、入札価格の入居者移転支援業務に関する費用算出にあたって、詳細な条件設定は行われますでしょうか。	入札説明書で明示します。
76	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)	「平成17年7月上旬に入札公告」とありますが、早期に検討を開始するために、要求水準ならびに土地の測量図等、設計に必要な情報を入札公告前のできるだけ早い時期に開示して頂けないでしょうか。	7月上旬に要求水準書(案)等を開示する予定です。
77	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)	本事業において、予備審査は実施されないとの理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
78	実施方針	質問	14	第2	3	(6)		SPCを設立する場合	「SPCを設立する場合」とありますが、設立しない場合に、各業務ごとに府と受託企業間で直接に契約を締結することは可能でしょうか。	業務全体について、府と事業者グループが一本の契約を締結する事を想定しています。
79	実施方針	質問	14	第2	3	(6)		SPCを設立する場合	PFI事業者がSPCを設立せず、府と参加グループ(代表企業)が特定事業契約を行った場合、グループの構成員の責めは代表者が負うこととなりますか。	No.68をご覧ください。
80	実施方針	質問	14	第2	4	(1)		著作権	「事業者の選定に関する情報の公表時及びその他府が必要と認める時には・・・」とありますが、提出書類は入札参加者のノウハウであり、第三者への開示は限定して頂きますようお願いいたします。また現時点でどのような場合を想定されていますでしょうか。	提案書類は、落札者の選定及び決定に係わる公表以外に入札参加者に無断で使用しません。なお、落札者の選定及び決定に係わる公表で使用するのは、透視図、配置図、施設概要等とし、入札参加者のノウハウの流出につながるものを含みません。

No	該当箇所								内容	回答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
81	実施方針	質問	15	第3	3			PFI事業者の責任の履行に関する事項	PFI事業者がSPCを設立せず、府と参加グループ（代表企業）が特定事業契約を行った場合、事業契約の履行保証は各構成員がその担当業務範囲ごとに行うとの理解でよろしいでしょうか。	No.68をご覧ください。
82	実施方針	質問	15	第3	3			PFI事業者の責任の履行に関する事項	「契約保証金の納付等」とありますが、履行保証保険契約の締結による契約保証金の免除も想定されているでしょうか。	ご質問のとおりです。
83	実施方針	質問	16	第3	4	(2)		埋蔵文化財調査時	「PFI事業者は自らの責任で調査状態が・確認を行う」とありますが、第1-1-(5)- においては、イ埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い、がPFI事業者の業務となっています。事業者は用地を無償で借り受け、事業を行うことから、埋蔵文化財本掘調査の実施主体は大阪府であり、PFI事業者は手続き及び費用の支払いを行うのみと解してよいでしょうか。	No.3をご覧ください。
84	実施方針	質問	16	第3	4	(2)		埋蔵文化財調査時	埋蔵文化財本掘調査について、実施主体が公共か民間によって協議先が異なる可能性があります。本掘調査の実施主体がPFI事業者となる場合、協議先は大阪府教育委員会から大阪市教育委員会に変更になるのでしょうか。	No.3をご覧ください。
85	実施方針	質問	17	第4	3	(1)		住戸数	住戸専有面積はMBを含まず、躯体芯で計算する、と考えてよろしいでしょうか。算定基準を提示してください。	廊下等に面するMB，PSは住戸専有面積に含めず、壁芯にて計算します。
86	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		規模	複数棟が可能とありますが、棟別に敷地を分筆して頂くことは可能でしょうか。	敷地の分割は致しません。
87	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。	要求水準書で示すガス方式と比較して、府及び入居者負担（事業終了後の維持管理、修繕費負担を含む）が同等以下となる提案については可とします。ただし、事業者決定後、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こととします。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
88	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		仕様	「現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様」とありますが、「あいあい住宅設計基準」に「給湯器の熱源はガス」との記載があります。入居者の安全性に配慮し、全電化住宅（電気温水器および電気コンロの採用）とすることは可能でしょうか。	No.87をご覧ください。
89	実施方針	質問	18	第4	3	(1)		仕様	電気温水器を提案した場合、電気温水器の設置箇所は住戸専用部分とすることは可能でしょうか。	維持管理のことを考慮し、廊下等に面するMB、PS内を原則とします。なお、No.85のとおり、このように設置した場合、住戸専用部分ではありません。
90	実施方針	質問	18	第4	3	(2)		駐車場	府営住宅の駐車場設置台数については、「大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づく附置義務台数と考えてよいでしょうか？	要求水準書で明示します。
91	実施方針	質問	18	第4	3	(3)		道路幅幅整備	南側の前面道路を幅員6m以上となるよう拡幅する際、現状敷地を提供するものとし、敷地面積は縮小するものと考えてよろしいでしょうか。又、その際の敷地測量データは入札公告時に提供していただけるのでしょうか。	拡幅後の南側の前面道路は、大阪市の道路として認定して頂く予定であり、そのため、将来的に敷地面積は縮小することになります。拡幅部分の大阪市への提供については、現在大阪市と協議中です。なお、提案時の敷地面積は現況の面積としてください。ただし、将来道路認定に伴い敷地面積が縮小した際にも、要求水準書等の規定を満たすよう提案ください。現況の敷地測量データについては、要求水準書で明示します。
92	実施方針	質問	18	第4	3	(3)		敷地内歩道整備	敷地内歩道の管理は市に移管されますか。	移管されません。
93	実施方針	質問	18	第4	3	(3)		袋地に関する道路の確保	事業区域の北側及び西側に隣接する民有地について、仮に売却意向等により事業者が取得できる場合、事業計画を一部変更する事は可能でしょうか。	入札時の条件として、現府営筆ヶ崎住宅の敷地での提案としてください。ただし落札者が事業契約後に隣接地を含めて計画変更の提案をすることについては、協議には応じます。
94	実施方針	質問	18	第4	3	(3)		袋地に関する道路の確保	事業用地の西側に建替住宅用地を確保する場合と表現されていますが、位置については特に指定がないものと解釈して宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
95	実施方針	質問	19	第4	3	(3)		袋路に関する通路の確保	敷地内通行に関して、事業用地の西側に存する袋地所有者との協議内容（協定書等）があれば事前に開示して頂けないでしょうか？	協定書等はありません。
96	実施方針	意見	19	第4	3	(3)		袋路に関する通路の確保	通行権等の第三者の権利が生じているのであればその権利を明確にしていただけますか。	No.95をご覧ください。 実施方針に記載のとおりです。
97	実施方針	意見	17～19	第4				その他	桃山病院南線が細工谷荘の所で直角に曲がり見通しもわるいにもかかわらず、早いスピードでくる車が多いことから、歩行者や車の出会い頭の事故防止のため、事業用地南側の東側端付近では、自動車等の出入り口を必ず計画しない事項を追記して下さい。	要求水準書で一定明示します。
98	実施方針	意見	17～19	第4				その他	現在、事業用地南側沿いに桜の樹木等が沢山あり、昔からこの地域は桃や桜の植樹が多いことから桃陽地区と名付けられた。ここで、大阪府管プロジェクトであるので、南側沿いに桜の樹木等の移植（自然保護）や樹木等を計画して下さい。移植など無理であっても、現在桜の植樹があり、プライバシー保護になっているので、必ず同等の植樹計画をする事項を追記して下さい。	要求水準書で一定明示します。
99	実施方針	質問	23	第8	4			本事業に関するアドバイザー及びその協力会社	協力会社としてテクニカルアドバイザーを起用されたならばその企業名を公表頂きたい。	起用しておりません。
100	別紙1	意見	27					リスク分担	『上記以外の、地質障害、地中障害その他予見できないこと』に関するリスクは、事業者負担とあるが、既存建物基礎等のデータは事前公表される前提でのリスク分担という理解でよろしいでしょうか。基本的に公表されない既存建物に係る予見できない瑕疵は貴府に拠る負担であると考えべきではないでしょうか。	府とPFI事業者が協議することを想定しています。契約書（案）で明示します。
101	別紙1	意見	27					リスク分担	用地の瑕疵リスクについて3項目目の「上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの」についての負担者は事業者となっていますが、事業計画等に重大な影響を及ぼす可能性があると思われるので、府が負担する、または府と事業者との協議により決定する等の方がよいのではないのでしょうか。	No.100をご覧ください。
102	別紙1	質問	27					リスク分担	入居者の退去遅延に関連する工期の変更は、「府の指示及び府の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡遅延」に該当するとの理解で宜しいでしょうか。	入居者の退去遅延の理由によります。要求水準書等で明示します。
103	別紙1	質問	28					リスク分担	入居者移転支援業務における住人の家賃等の滞納リスクは府、事業者のどちらになるのでしょうか。	事業者のリスクとはなりません。 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		
104	別紙1	質問	28						リスク分担	入居者移転支援業務の中の費用増大リスクについて3項目目の「事業者の事由」とは具体的にはどのような内容が考えられるのでしょうか。 事業者の仮移転事務、賃貸借契約事務、本移転事務の不利等による費用増大を想定しています。
105	別紙1	質問	28						リスク分担	入居者事由による期間の変更により、用地価格（価値）が変動するリスクも含有していると考えられますが、これは府の負担になるとの理解で宜しいでしょうか。
106	別紙1	意見	28						リスク分担	用地活用に関しては用地の瑕疵に関すること全般が民間事業者のリスク負担と記載されていますが、予見できない文化財、土壌汚染に関するリスクは事業計画等に重大な影響を及ぼす可能性があると思われますので、府が負担する、または府と事業者との協議により決定する等の方がよいのではないのでしょうか。
107	別紙1	質問	26						リスク分担	提案内容に係る住民対応リスクは事業者負担となっておりますが、提案内容が入札説明書等に記載されている範囲にある場合は府のご負担によるものとの理解でよろしいでしょうか。
108	別紙1	質問	27						リスク分担	「府営住宅整備」-「用地の瑕疵リスク」 地質障害・地中障害その他については事業者がリスクを負担することとなっておりますが、事業者は用地を無償で借り受け、事業を行うものであり、例えば断層あるいは既存建物図にない地中障害が発見された場合、その責は土地所有者である府が負うべきと考えます。事業者が責を負うことの合理的な説明をお願いいたします。
109	別紙1	質問	28						リスク分担	「用地活用」-「用地の瑕疵リスク」 事業者が全てのリスクを負担するとなっておりますが、土地および建物に係る調査（土壌汚染、埋文調査、地中障害物等）については入札公告時に全て開示頂けると解してよいのでしょうか。調査が行われない結果、事業者の事業リスクが増大することは府にとっても不利益に繋がると思料します。
110	別紙1	質問	28						リスク分担	「用地活用」-「用地の瑕疵リスク」 「用地の瑕疵に関する」リスクを、事業者が負担することとなっております。しかし、このリスクを事業者が負担することは困難です。「用地に関する予見できない瑕疵」については、府が負担されるよう、ご変更いただけないでしょうか。
111	別紙1	意見	26						リスク分担	許認可リスクについて、近隣等第三者の影響により各許認可が取得できない場合は府の負担として頂きますようお願いいたします。
112	別紙1	意見	27						リスク分担	用地の瑕疵リスクについて、土地に起因するものは地主（府）負担をお願いいたします。また、原則予見できない地中障害については、府営住宅部分は府、民生活用地部分はPFI事業者の負担として頂きますようお願いいたします。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
113	別紙1	意見	28					リスク分担	活用用地の瑕疵リスクについては府の負担として頂きますようお願いいたします。	No.100をご覧ください。
114	別紙1	質問	28					リスク分担	事業終了リスクについては、その発生起因によって協議により決定して頂きますようお願いいたします。	府と事業者が協議することを想定しています。契約書(案)で明示します。
115	別紙1	意見	26					リスク分担	不可抗力リスクに関して、事業者は従負担とされていますが、施設整備後に貴府に所有権を引渡し、その後の施設の維持管理も行わない本方式では、共通リスクたる不可抗力リスクは思い至りません。建設途上の施設の不可抗力による被害のことを指すのであれば、「共通リスク」というより「府営住宅整備」の欄ではないかと推察します。「共通リスク」たる「不可抗力リスク」について具体例をお示し頂くか、「府営住宅整備」の欄への移動をお願いします。また、係る欄においても、事業者が受ける従負担の範囲(金額)をお示し頂ければファイナンス組成上に支障をきたしてしまう旨を申し添えます。	入居者移転支援業務期間中の天災の発生による、仮移転先の倒壊による移転遅延等を想定しています。従負担の範囲については、契約書(案)で明示します。
116	別紙1	意見	27					リスク分担	事前資料で予見できない文化財、土壌汚染以外の地質障害や地中障害を事業者負担とされていますが、文化財・土壌汚染と地質障害・地中障害を区別するのは如何なる理由によるものなのでしょうか。用地の瑕疵リスクに関しては、事前資料によって予見可能な事項については民間負担、予見不可能な事項については公共負担とするのが通例と思料します。上記に関し、ご再考をお願いします。	No.100をご覧ください。
117	別紙1	意見	28					リスク分担	用地活用部分についての用地の瑕疵リスクに関し、府営住宅のようにその分類をすることなく、用地に関する全ての瑕疵リスクを事業者負担とされています。一方、土地売買契約における商慣習上では、土壌汚染発見の際には買主は売主に対し、売買代金の返還を伴う売買契約の無効について請求していくことも認められています。よって、本リスク項目についても民間負担とする事項、公共負担とする事項とに分類をして頂くべきと思料します。上記に関し、ご再考をお願いします。	No.100をご覧ください。
118	別紙1	質問	26					リスク分担	税制度リスクについて消費税率の変動リスクは「法人の利益や運営に係るもの以外の税制度リスク」であるとの理解で差し支えないでしょうか。	ご質問のとおりです。
119	別紙1	質問	26					リスク分担	物価リスクについて物価リスクについて、貴府が従負担する内容とは具体的にはどのようなことを、どのように負担するお考えなのでしょうか。ご教示下さい。	契約書(案)で明示します。
120	別紙3	質問	30					事業用地現況図	事業用地北側に民地が隣接していますが、この土地を含んだ提案は、初期条件において公平性を持ったものでは無くなるので、事業用地として利用することは不可である旨確認させていただきますようお願いいたします。	No.93をご覧ください。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
121	別紙3	質問	30					事業用地西側に袋地が隣接していますが、この土地を含んだ提案は、初期条件において公平性を持ったものでは無くなるので、事業用地として利用することは不可である旨確認させていただきますようお願いいたします。	No.93をご覧ください。
122	別紙3	質問	30					事業用地の北側中央部に民地がありますが、これを換地もしくは事業地を含んだ提案は要求水準未達と解してよいでしょうか。提案者間の公平を期すために、事業用地の変更はできない旨を確認させてください。	No.93をご覧ください。
123	別紙3	質問	30					事業用地の北側中央部に民地があります。提案時には、事業用地は変更できないと考えますが、提案後に土地所有者と協議の結果、換地もしくは事業地に含むことが可能となった場合、府の同意を得た上で提案の変更は可能でしょうか。	No.93をご覧ください。