

大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト
要求水準書（案）等に関する質問に対する回答

平成17年7月29日

大 阪 府

この回答は、平成17年7月1日(金)から7月8日(金)までの間で受け付けた要求水準書（案）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103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	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	6	第2	6			埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財の本掘調査は、「財団法人大阪市文化財協会」と委託契約を締結し実施することとありますが、調査方法等・費用等は各事業者同一の内容にて指定されるとの理解で宜しいでしょうか。	計画案により調査範囲が異なることが想定されるため、事業者が計画案を策定後、大阪市教育委員会文化財保護課と協議の上、費用を算出してください。
2	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	7	第2	5			既存住宅の解体撤去	地中埋設物及び杭の解体についてはどのように積算すればよろしいでしょうか。入札公告時に参考資料が公表されますか。また、既設集会所の什器の保管及び運搬費は入札金額に含めて算出する形でよろしいでしょうか。	大阪府において参考資料はございません。通常予見可能なガス・水道・排水管等を除いた地中埋設物及び杭については無いものとして入札してください。事業に障害となる地中埋設物及び杭の撤去については予見できない地中障害物とみなし、協議によるものとします。また、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します。
3	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	7	第4	2	(2)		緑地	屋上緑化等は、緑地面積に計上できるでしょうか？又、計上できる場合、基準等ありましたら提示願います。	屋上における緑被面積は緑被率として算定可能です。ただし地被類は除くものとします。なお維持管理費の上昇を伴わないことを条件とします。
4	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	5	(1)		解体撤去工事の施工	解体撤去工事にあたっては、アスベスト含有部材の使用が認められる場合、大気汚染防止法」等に基づき適切に処理を行う限り、これに起因する設計・工期・工事費等のリスクは府の負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	6			埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財の本掘調査は、「財団法人大阪市文化財協会」と委託契約を締結し実施すること。調査方法、調査に必要な期間、費用については、「大阪市教育委員会文化財保護課」と協議の上、事業提案をおこなうこととありますが、その期間と費用が予見出来たものに該当し、提案を上回った場合は、リスク分担表の「予見出来ない文化財...に関するもの」となり、府のリスク負担となると考えて良いでしょうか。	事業者が大阪市教育委員会文化財保護課と協議を行った上で調査したにもかかわらず、同保護課の指示により追加の費用負担や期間延長が発生した場合大阪府の負担とします。
6	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	6			埋蔵文化財本掘調査	調査方法、調査に必要な期間、費用については「大阪市教育委員会文化財保護課」と協議の上、事業提案を行うこととありますが、協議の内容についての守秘義務についてはどのようにお考えでしょうか。	大阪市教育委員会文化財保護課及び財団法人大阪市文化財協会が守秘義務を負うこととなります。
7	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	6			埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財本掘調査についてのリスクは、実施方針リスク分担表によると、府が事前に把握し、公表した文化財調査資料により予見できることに 関するものは事業者リスクということですが、「予見できる」か「予見できない」かの線引きについてご指示下さい。	No5をご覧ください。
8	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	7			モデルルームの設置 業務	「各住戸タイプにつき1戸」とは要求水準書(入居者移転支援)P22ページに記載されている6タイプを整備する建替住宅のなかから選定する、という理解でよろしいでしょうか。	公開する住戸は6タイプに加え、MAIハウスの1DK,3DKについて1戸づつ公開することを想定しております。
9	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	11	第5				用地活用に関する条件	活用用地の対価につき契約保証金(手付金)の支払は必要でしょうか。	必要となります。同時に公開する契約書(案)を参照ください。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
10	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	1	別紙 1	1	(1)	基本方針	居住条件	「住戸規模の可変等にも配慮すること」とありますが、どの住戸タイプについても必要なのか、具体的な配慮の範囲を示してください	大阪市大規模建築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に配慮するものとします。
11	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	1	別紙 1	1	(1)	配置計画 等	集会所	「児童遊園の配置に応じて」とありますが、近接して設置しなければならないのでしょうか	住棟、児童遊園及び集会所のそれぞれが入居者の利便に配慮した利用動線となるよう配置して下さい。
12	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	1	別紙 1	1	(1)	基本方針	居住条件	「同タイプの住居において、居住条件に著しい差が生じない計画」と記載されていますが、同タイプで主採光面の向きが異なる、端末住戸の間口の大きさが異なる、等は著しい差に該当しますか。また、そのような提案の場合は、定性評価が減点されるのですか。	住棟の向きや階数等による差は著しい差とは考えておりません。
13	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	1	別紙 1	1	(1)	基本方針	居住条件	「居住条件」に住戸規模の可変等に配慮すること。とありますが、住戸規模の可変が可能な住戸タイプ、戸数に条件はありますか。	No10をご覧ください。
14	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	2	別紙 1	1	(1)	基本構造 等	屋根	「勾配屋根」とありますが、同等以上の水準が確保でき、維持管理コスト等が同等以下であれば、陸屋根の提案は可能でしょうか。	勾配屋根とします。
15	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	5	別紙 1	1	(1)	専用部分	台所兼食事室、台所 兼食事室兼居間	流し台の寸法が2,100以上となっていますが、コンロ台と側壁150以上を含むものと考えて良いのですか。	コンロ台は含むものとします。側壁は含みません。
16	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	5	別紙 1	1	(1)	専用部分	台所兼食事室、台所 兼食事室兼居間	L D Kの面積は20㎡以上とあるが、流し台、コンロ台を含むものと考えて良いのですか。	流し台、コンロ台を含むものとします。
17	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	5,29	別紙 1	1	(1) (3)	専用部分 ガス設備	台所兼食事室、台所 兼食事室兼居間 屋内ガス設備	台所兼食事室、台所兼食事室兼居間の装備・設備の欄に台所用ボックスコックとボックスコックが共に記述されています。一方、ガス設備には、「居間用コンセントコックの取付け個数については、原則、1住戸あたり1個とする。」との記述がございます。各戸、台所に台所用ボックスコック1箇所、居間にコンセントコック1箇所と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	別紙 1	1	(1)	専用部分	バルコニー	壁芯で1,500以上となっているが、添付図では最低1,400としている。正しい方はどちらですか。	壁芯で1400以上とします。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
19	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	9	別紙 1	1	(1)	共用部分	屋根	TV共通アンテナ架台、BSアンテナ架台の記載がありますが、CATV受信とした場合、アンテナ架台は不要と考えてよろしいか。	ご理解の通りです。
20	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	11	別紙 1	1	(1)	集会所の 基準		集会室、和室にガスコックを設置することとなっております。一方、湯沸室を「集会室及び和室での集会、行事、祭事のお茶等の準備に使用する」ともあります。集会室、和室のガスコックの用途、設置場所等をご教授願います。	用途については自治会等の催しの中で調理等に利用することを想定しています。設置場所については、利用用途に配慮した場所として下さい。
21	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	12	別紙 1	1	(1)	駐車場の 水準		「(設)」の表記について 当該欄には、「(設)」の表記はなく、記載されている水準の全てが「大阪府営住宅設計要領掲載駐車場整備基準通り」であることをご確認願います。	表記は削除します。ご理解の通りです。
22	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	12	別紙 1	1	(1)	巡回管理 員室の水 準		装備・設備において、給水・電気専用のメータを設置することになっていますが、管理用メータと想定すると、「検定なしメータ」としてよろしいか。	巡回管理員室において使用する給水・電気専用のメータを設置するため、関西電力及び大阪市水道局による検定メータとしてください。
23	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	14	別紙 1	1	(1)	受水槽の 水準		民間の集合住宅でよく採用されている、FRP製パネルタンク式(既製品)の独立設置とし、容積対象床面積から除外する計画とすることは可能ですか。	安全性に配慮したものとするため、既製品の独立設置は不可とします。
24	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	15	別紙 1	1	(1)	標準仕上 げ票(内 部仕上 げ)	玄関	「化粧複合フローリング、蹴込部：モルタル金コテ」と記載されていますが、玄関のどの部分ですか。	玄関土間についてはモルタル金コテ、玄関ホール及び廊下については化粧複合フローリングとします。
25	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	17	別紙 1	1	(2)	幹線設備	住宅用幹線	「戸当たり負荷容量は5,400VAを確保する。但し1DKは4,400VAとする」となっていますが、1DK以外の住戸負荷容量は、すべて5,400VAとするのでしょうか。	ご理解の通りです。
26	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	17	別紙 1	1	(2)	幹線設備	配線方法	「各住戸への分岐線は電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した管径とする」となっていますが、負荷容量上、何%の増加を見込めばよろしいか。	管径については、1ランクサイズアップを原則とします。
27	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	19	別紙 1	1	(2)	その他の 共用設備	テレビ共同受信設備 - 受信電波	(1)アンテナはVHF,UHFのみと考えてよろしいか。(BSアンテナはなし) (2)CATVによる共同受信とした場合、VHF,UHFアンテナは不要と考えてよろしいか。	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				
28	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	20	別紙 1	1	(2)	その他の 共用設備	遠隔警報設備	「各種警報装置については、PHSにて警報を送信できる設備を付加すること」となっていますが、PHS回線契約費用は含まないとかんがえてよろしいか。	ご理解の通りです。	
29	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	20	別紙 1	1	(2)		避雷設備	「公共住宅建設工事共通仕様書及びJISA4201による」とありますが、建築基準法・告示に則り、JISA4201(1992)と考えてよろしいでしょうか。	建築基準法・告示に則るほか、大阪市建築指導課・指定確認検査機関との協議によります。	
30	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	20	別紙 1	1	(2)		昇降機設備	設置台数	交通計算はワンルームタイプの住戸も計画人数3.5人とする必要がありますか。	全ての住戸タイプについて交通計算の計画人数は3.5人としてください。
31	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	23,3 1	別紙 1	1	(2) (3)	各戸電灯 コンセント 設備-機器 リスト 衛生設備		電気設備では、各戸に「便座暖房用コンセント」を設置することになっておりますが、衛生設備では「普通便座」を設置することになっております。暖房便座(洗浄便座も含む)は入居者にて設置されるものと考え、コンセントのみ設置すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
32	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	26	別紙 1	1	(3)		上水道	給水設備	「大阪市水道局の申請費に関しては、事業費に含むものとする。対象となる量水器の口径別等を大阪府に報告すること。」との記述がございますが、申請手数料はPF1事業者の負担、分担金額は貴府負担と解釈してよろしいでしょうか。	申請手数料、分担金額共PF1事業者の負担とします。
33	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	26	別紙 1	1	(3)		上水道	散水栓設備	「散水栓の管理者が異なる場合、別途メーターを設ける」との記述がございますが、散水栓の管理の形態が不明です。ご教授願います。	住宅内における散水栓の管理者が異なるケースは想定していないため削除します。
34	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	34	別紙 1	1	(4)	MAIハウス		就寝室	就寝室の水準は、「3DKタイプには原則4.5畳以上の廊下と同一レベルの和室」とは廊下と同一レベルの4.5畳以上ある和室を設ける事と解釈してよろしいのでしょうか？	ご理解の通りです。
35	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	2	第2	2		用語の定 義		業務費用	業務費用は入札金額に反映させるとの理解で宜しいでしょうか。又実費精算は可能でしょうか	業務費用は入札金額に反映させてください。なお、業務費用の実費精算はできません。
36	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	5	第2	5	(1)			業務全体フロー図	他の府営住宅へ移転希望8世帯及び府営住宅から退去希望1世帯は筆ヶ崎住宅、夕陽ヶ丘住宅、椎寺住宅それぞれの住宅ですか。	他の府営住宅へ移転希望世帯の内訳は、筆ヶ崎住宅：6、夕陽ヶ丘住宅：0、椎寺住宅：2であり、府営住宅から退去希望世帯は椎寺住宅です。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
37	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	7	第2	5	(2)	第7	国庫補助金申請関係書類等の作成の支援業務	国庫補助金の支給対象は、こういったものが挙げられますでしょうか。	平成17年度においては、移転費の全額(171,000円/件)、仮住居借上費(47,000円/件・月ただし36ヶ月以内)を予定しておりますが、支給の有無に関しては現在国と調整中です。
38	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	7	第2	5	(2)	第7	国庫補助金申請関係書類等の作成の支援業務	国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務について業務内容に記載の「特定入居」とはどのようなものなのかご教示下さい。	公営住宅法第22条に定める、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別な事由がある場合において公募によらず特定の者を公営住宅に入居させることをいいます。
39	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	8	第3				仮移転支援業務	仮移転、本移転の引越作業については住人が引越業者を各自で探し直接契約する形で、事業者は171,000円を住人に支払う業務のみと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
40	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	8	第3	3			仮移転支援業務	「事業者の仲介を希望する仮移転者」が、総仮移転者に占める割合はどの程度と想定されるでしょうか。	特に想定はしてません。
41	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	9	第3	4	(1)		仮移転説明会の実施業務	事業者が仮移転説明会会場の確保を行うとありますが、会場の賃借料等については一旦事業者が負担の上、事業終了時に府より支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	入居者移転支援業務費として、事業終了時に支払います。
42	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	10	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仲介希望者数の130%以上の物件を用意する、とありますが、本案件向けにリストアップした物件を他の一般賃借希望者に斡旋することは可能との理解で宜しいでしょうか。	可能ですが、リストアップした直後に、他の一般賃借希望者が賃借してしまい希望者が契約出来なくなることなどが無いよう出来るだけ配慮ください。
43	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	10	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仲介希望者の130%以上の物件を用意するとありますが、仲介希望者の求める住戸タイプ毎に130%以上の物件を確保する、との理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、仲介希望者の求める住戸タイプについては原則として既存住宅の面積程度のもものとします。
44	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	10	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	「候補リストの作成は、府の定める仮住居の条件を満たす・・・」とありますが、府の定める条件とは、p.11(ア)に記載されている、天王寺区内及びその周辺、原則、既存住宅の住戸面積と同程度、府が決定する家賃、仲介手数料他の上限額以下、の3点に加えて、第3-5-(1)高齢者や障害等への配慮と解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
45	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	10	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	「130%以上の物件を用意する」とありますが、府の定める仮住居の条件を満たす物件が仲介希望数の130%以上あることは御確認いただいているのでしょうか。第3-4-(3)-ア-(イ)高齢者等への配慮や(オ)同一または近接住居への対応を含め、仲介希望者の要望を満たす物件がそもそもない場合、本事業が成立いたしませんので、入札公告までに確認ならびに確認結果の公表をお願いいたします。	府の定める仮住居の条件等について概ね現状確認をしておりますが、現時点の状況であり、今後変動が予想されるため、公表は予定しておりません。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
46	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	10	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	天王寺区内の駐車場賃料は3万円前後と想定され、既存住宅内の駐車場使用料との乖離が大きいことが予想されます。仮移転者が乖離差が大きいため負担できないと申し出た場合の対応はどうかお考えでしょうか？	対応については事業者と府で協議を行います。天王寺区内に限らず、府内で駐車場の安いところをご提案していただくことを想定しています。
47	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	11	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	天王寺区とその周辺の物件だけでは絶対数が不足するため大阪府全域を対象としていただくことを求めます。また、既存住宅の住戸面積と同程度とありますが、その面積帯をお教えください。	出来る限り天王寺区を中心に物件を紹介して頂くことを想定しておりますが、物件の状況に応じて広範囲での紹介も可能とします。ただし、大阪府内としてください。面積については、概ね40～50㎡程度を想定しています。
48	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	11	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	民間賃貸住宅は、そのほとんどが連帯保証人を要しますが、高齢者や障害者だけでなく連帯保証人を用意できない仮移転者の場合、大阪府の連帯保証が無ければ賃貸借が成立しないと考えます。よってこの仮移転者に対し、大阪府が連帯保証を行うか、連帯保証人不要である公的住宅の斡旋、紹介を行う必要があると考えますがいかがでしょうか？	従前においても、大阪府は連帯保証人となっていませんが、賃貸借にあたって特に問題は発生しておらず、今回も連帯保証人とはなりません。また大阪府による公的住宅の斡旋も想定しておりません。
49	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	意見	11	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仲介手数料、仮移転料、入札算定上家賃、敷金等の金額設定に関し、市内のUR等の公営住宅の設定金額と比しても低いと思われる。実情に応じた増額を求められるような設定としていただくよう求めます。	従前の建替事業と同等レベルの設定としており、金額設定については適切と考えています。
50	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	11	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仮移転先の賃貸借条件の提案時と実際の相違について P.19記載の入札額算定上の仮移転先賃貸借条件を、仮移転2ヶ月前に貴府が決定する賃貸借条件が上回るリスクは貴府にあることを確認願います	府の条件変更に伴うリスクは府が負担します。
51	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	11	第3	4	(3)		仲介希望者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仮移転先の賃貸借条件の決定方法について 仮移転2ヶ月前に行われる仮移転先の賃貸借条件に関し、事業者側から提案する機会や協議の機会は頂けるでしょうか。早期に既存入居者の仮移転を実現するためには、市場の実態に照らした設定が肝要と考えます。上記の機会が頂戴できないお考えであれば、仮移転先の賃貸借条件をどのように決定するお考えなのかをお示し下さい。	賃貸借条件については、府が市場の実態に照らした設定を行います。
52	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	12	第3	4	(4)		仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仮住居の審査結果について 仲介対象外移転者が探してきた仮住居が貴府の定める仮住居の条件を満足しないとの審査結果の際に行われる「必要な支援ができない旨の通知」に関してご教示下さい。例えば、上限賃料を上回る物件においては、「入居者が自己負担額を増やせば入居できる。」ということではなく、当該仮住居への移転を希望する場合は、「貴府は何らの賃料負担をしない。」ことを示すのでしょうか。	ご理解の通りです。
53	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	12	第3	4	(4)		仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仲介手数料について 仲介業務においては、賃料1ヶ月という報酬上限が満額支払われている、というのが市場の実態であると認識しています。記載の0.525倍という水準を如何にして導き出されたのかをご教示下さい。また、仲介対象外仮移転者が自らが探してきた仮住居の審査合格後に、事業者が当該仲介業者と賃貸借契約を行うに当たり、万一、仲介業者が1ヶ月分の仲介手数料を要求した場合においても事業者側に追加負担する必要はなく、また、これを理由に当該賃貸借契約が不調に終わった場合においても、事業者は適正に業務を遂行しているものと認められるべきものであることをご確認下さい。	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出来る報酬の額の上限は賃料1ヶ月の0.525倍としております。仲介対象外仮移転者が自ら探してきた仮住居の審査を行う段階で、仲介手数料の審査も行うことを想定しており、仲介手数料の上限を超えていた場合は条件を満たしていない物件となります。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
54	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	12	第3	4	(4)		仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	「審査の結果、府の定める仮住居の条件を満足すると判断された場合は、下記イを行う」とありますが、「下記イ、ウ」ではないでしょうか。	ご理解の通りです。
55	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	12	第3	4	(4)		仲介対象外仮移転者が行う仮住居・仮駐車場確保に対する支援業務	仲介対象外仮移転者の仮移転先契約に関する仲介手数料の支払額については明示がなされておりますが、仲介対象仮移転者の仲介の成就に関する仲介手数料の支払額(支払割合)についてご指示下さい。	仲介対象外仮移転者の仮移転先契約に関する仲介手数料の支払額と同様とします。
56	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	例えば仲介希望者が候補リストの物件に満足せず、仮移転が遅延するようなケースにおける事業リスクの負担者について、どのように認識すれば宜しいでしょうか。	府と事業者で協議を行い、事業者が業務の要求水準を満たしていないと府が判断した場合は、そのリスクは事業者の負担、仲介希望者の要望が、相場以上の要望であると府が判断した場合は、そのリスクは府の負担とします。
57	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	「上記ウ、エ、オ以外の事由で」とありますが、府、仮移転者および事業者の当事者に責がない場合は才の不可抗力等に相当すると考えます。事業者にも係らず事業遅延リスクを事業者と負わせることは、事業費の増加にも繋がり、ひいては府の不利益になると考えられます。本項目につき、削除をお願いいたします。	府は、責の不明確な仮移転遅延事由については、事業者と協議を行い、相場や周辺物件状況を考慮して、責の負担者を決定する予定としています。その手続きにおいても、責の負担者が決定しない場合は、入居者移転支援実費費用以外の事業遅延リスクについては、各自負担することを想定しています。
58	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	「上記ウ、エ、オ以外の事由で」とありますが、府、仮移転者および事業者の当事者に責がない場合は才の不可抗力等に相当すると考えます。具体的にどのような事態を想定されているのでしょうか。	No.57をご覧ください。
59	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	「事業者は本事業契約を解除することができるものとする」とありますが、実施方針質問回答No33の通り、「仮移転者の同意を得ており、合理的な理由なく退去に応じない事態はない」との理解でよいでしょうか。第3-5-(2)-アの通り、事業者に責なく仮移転者の仮住居が決定しない場合は、府が仮移転の支援を主体的に行い、事業をスケジュールの遅延なく進めて頂けることを確認して下さい。	ご理解の通りです。ただし、事業遅延リスクについては、No.57の通りです。
60	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	「事業者は本事業契約を解除することができるものとする」とありますが、府の責による契約解除であり、事業者に発生した費用は府にて負担頂けることが事業契約に明記されると解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
61	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(2)	仮移転業務についての留意事項	仮移転に係るリスク分担等	本事業契約を解除した場合、当然、事業者が要した費用および経費は大阪府が負担、精算するのでしょうか？	事業者の責による場合を除き、ご理解の通りです。
62	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	15	第3	5	(3)	仮移転業務についての留意事項	その他の留意事項	現筆ヶ崎住宅における入居者家賃・共益費・管理費、また駐車場を利用している入居者数及び契約賃料等は入札公告時に公表されますでしょうか。また、仮移転の際には共益費・管理費等の増加も想定されますが、この点について入居者は了解済みであるとの理解で宜しいでしょうか。	入居者家賃については、入居者の平均負担家賃を公表します。共益費・管理費については、公表の予定はありません。現在の駐車場利用者数は26件、契約賃料は12500円となっております。共益費、管理費等の増加については、住民説明会において自己負担であることを説明済みです。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
63	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	16	第4	4	(1)		賃貸借契約の締結業務	仮移転者、事業者、賃貸人の3者が主体となる賃貸借契約である以上、仮移転者による契約違反が生じた場合に、その責を事業者に求めない賃貸人は想定できかねます。大阪府の連帯保証が必要と考えますがいかがでしょうか？	大阪府の指定する賃貸借契約書による賃貸借契約を想定しており、事業者は責を負担しない契約とします。なお特定事業契約書(案)において、仮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こととしています。
64	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	18	第4	4	(3)		保証金又は敷金支払い業務	事業者が賃貸人の場合の保証金・敷金について事業者が仮住居の賃貸人である場合、仮住居の保証金・敷金の支払い業務は不要とされていますが、通常の商取引上の退去の際に行われる返済保証金からの補修費の相殺や敷引き等の金銭受領の機会に照らして、不利に働くものではない(当該費用については、貴府からの事業者への支払い額に転嫁できる)ものであることをご確認下さい。	ご理解の通りです。
65	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	4	(4)		仮移転期間中の業務	事業者が賃貸人の場合の府負担賃料について事業者が仮住居の賃貸人である場合、府負担賃料の支払い業務は不要とされていますが、事業者の金銭受領の機会に照らして、不利に働くものではない(当該費用については、貴府からの事業者への支払い額に転嫁できる)ものであることをご確認下さい。	ご理解の通りです。
66	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	4	(5)		仮移転終了時の業務	仮住居における家賃支払いが一般の賃貸借と比べわかりにくくなっており、必要な物件数の確保のためにも、仮移転者の負担家賃を府が従来通り徴収し事業者に支払うことを前提に、事業者が府負担家賃と仮移転者負担家賃を合わせた総額を賃貸人に支払う仕組みとして頂けないでしょうか。	従前の建替事業においても、府と仮移転者が別々に賃貸人に家賃を支払うスキームとしており、本事業においても同様に事業者と仮移転者が別々に賃貸人に家賃を支払うものとします。
67	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	入札額算定上の賃貸借条件についてお示しの入札額算定上の仮住居の賃貸借条件は間取りに係らず1戸当りを当該条件で算出すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。また、「契約家賃」とは、「府負担家賃」と読み替えてよろしいでしょうか。入札額が貴府の負担額で行われる以上、府負担額家賃をお示し頂くべきと思料します。	契約家賃は仮住居家賃を示しており、府負担家賃とは異なります。府負担家賃は仮住居の家賃と既存住宅の家賃の差額となります。既存住宅の家賃については、入札公告時にその平均値を提示します。
68	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	入札額算定上の賃貸借条件についてお示しの入札額算定上の仮住居の賃貸借条件は、それぞれ「上限」との表記があります。もし、入札価格を抑えるために市場実態にかけ離れたような当該費用の提案があった場合には、どのように判断されるのでしょうか。このような可能性を排除するためにも「上限」表記は削除すべきとも思料しますが、いかがでしょうか。	入札時には府の指定する賃貸借条件で提案を行って頂くことから、賃貸借条件については価格競争の対象とはなりません。
69	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	「実際の上限額については、仮移転の始まる2ヶ月前に府より提示する」とありますが、要求水準で想定されている契約家賃等の上限は下回らないと考えてよいでしょうか。提案時の要求水準が変更されることは事業者の裁量範囲が減ることから、事業者のリスクが増加することとなります。	要求水準で想定されている家賃等は、現在の賃貸市場に照らし合わせて設定しており、仮移転の始まる2ヶ月前までに賃貸市場に大幅な変化があれば、変更する可能性はあります。
70	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	仮移転料、本移転料及び家賃、敷金、敷引、仲介手数料の上限額は税込金額でしょうか。	ご理解の通りです。
71	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	「契約家賃」とは、現状の府管住宅家賃と府負担部分の家賃の合計との理解で宜しいでしょうか。	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			
72	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	敷金と保証金の両方が必要な物件の場合は両方につき府と精算できませんでしょうか。	府の指定する賃貸借契約書で契約を行う予定としており、敷金と保証金の両方が必要な物件については想定しておりません。
73	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	契約家賃の「上限」が80,000円となっておりますが、想定家賃の多寡による入札額の増減も定量評価の対象になるとの理解で宜しいのでしょうか。	No.68をご参照下さい。
74	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	19	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	敷金、保証金、仲介手数料の上限額内の物件で住人と折り合いがつかない場合、上限額を超える物件を住人に提示する事はできますか。またその場合の、超過金額の負担者についてご教示下さい。	上限額を超える物件の提示は想定しておりません。
75	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	20	第4	5			賃貸借契約等の業務に関する留意事項	府の責めによる工期の延長に伴う、事業者の新たな資金調達に対する金利についても府は負担を行うとの記述がありますが、当該状況における金利利率の決定方法をご教示下さい。	事業者提案による金利利率によって算出します。
76	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	21	第5				本移転支援業務	本移転支援業務に駐車場割り当てに係る業務が記載されておませんが、府にて実施されると解してよいでしょうか。	駐車場割り当てに係る業務は、大阪府住宅供給公社が行うため、本事業の対象外とします。
77	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	意見	21	第5	4	(1)		入居申込書受付及びモデルルームの案内業務	建替住宅竣工4ヶ月前では、工事期間中であり案内は不可能と考えます。竣工にあわせて案内を行い、引渡しまで余裕のあるスケジュールとしていただくよう求めます。	府営住宅の引渡しまでに入居者の決定を行う必要があることから、4ヶ月前を目安としておりますが、実際の日程については協議を行います。
78	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	22	第5	4	(2)		住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務	記述の抽選会は、本移転者の居住部屋の選定が目的であり、本移転者以外の新規入居希望者の選別を目的としたものではないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
79	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	35	第9	1			実費費用請求手続き	実費費用の調達にかかった金利利率は、各事業者の任意で入札価格に反映可能との理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
80	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	35	第9	1			実費費用請求手続き	証明書とともに実費費用を請求し、かつ金利についても請求可能であるということは、費用の請求にあたって金利を明示する必要があるということでしょうか。	事業者提案による金利利率に従い、実費費用の変更に伴い金利についても精算します。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
81	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	35	第9	2			実費費用請求手続き	例えば、事業者が仮移転者等に書類を郵送する際等の費用は、実費費用として請求対象にならないのでしょうか。	入居者移転支援の業務費用とします。実費費用には含まれません。
82	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	35	第9	2			実費費用請求手続き	今回の要求水準書のケースにおいて、例えば事業者が想定家賃平均を70,000円として入札額の提示を行い、結果として契約家賃の平均が80,000円となった場合の差額についての取扱い方法についてご教示下さい。また、逆に想定家賃平均を80,000円として入札額の提示を行い、結果として契約家賃の平均が70,000円となった場合の取扱い方法もご説明下さい。	入札時には府の指定する賃貸借条件で提案を行って頂くことから、賃貸借条件については価格競争の対象とはなりません。また、想定家賃と、結果としての契約家賃の差額については、当然発生するものであり、事業終了時の実費費用請求手続きにおいて、証明書に基づき再算出し事業者に支払います。
83	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問	35	第9	2	(1)		実費費用請求手続き	府負担家賃領収書を、毎月賃貸人から取得することは大変困難を伴うため、賃貸人への銀行振り込みとし、その控えを領収書とかわるものとしても良いのでしょうか？	可能とします。
84	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	質問						その他	本移転後、建替住宅の入居者への賃貸条件は、建替前と同一となるのでしょうか？また、段階的な増額や一定期間においての増額等になるのでしょうか？仮移転の合意形成の重要な要件としてお教えください。	建替後の家賃について、従前家賃よりも上昇するが、一度に増額するのではなく、一定期間、段階的に増額することを説明済みです。
85	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	予定価格の公表は、入札公告時と解してよいのでしょうか。	ご理解の通りです。
86	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	府営住宅整備及び入居者移転支援業務の対価の予定価格は各々発表されますか。実費精算のある入居者移転支援業務対価と府営住宅整備対価との合算額のみで発表された場合、不合理な額になる事が考えられると思います。	合算額を公表する予定としておりますが、入居者移転支援業務の実費費用については、府の指定する条件で入札を行うことから、提案工期による賃貸借契約期間の相違及び提案金利の相違以外においては価格競争とはならないため、合理的であると考えます。
87	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	入居者移転支援業務の対価の入札価格は府負担家賃等の内訳付となりますか。その場合、実費精算を伴う項目については項目毎に算出根拠(府負担家賃(月当たり)×月数×世帯数等)を記載する形になるとの理解で宜しいのでしょうか。	ご理解の通りです。
88	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	入居者移転支援業務に関する入札価格の算出根拠を月当たりの単価を基に示す場合、仮に事業期間が長期化もしくは短縮化される場合には、実際の事業月数に月当たりの単価を乗ずる形での精算が行われるとの理解で宜しいのでしょうか。	実際に支払った府負担家賃を、証明書類に基づき再算出し、入居者移転支援実費として支払います。
89	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	入居者移転業務の対価が事業終了時に精算されることとなると、入札時に超低額での応札を行うケースも懸念されますが、その対応はどのようにお考えでしょうか。また、入札時での入居者移転支援業務の対価を各グループ同一額とする等のお考えはございませんでしょうか。	入札時の入居者移転支援業務の実費費用については、府の指定する条件で入札を行うことから、提案工期及び提案金利による賃貸借契約期間の相違以外においては価格競争とはなりません。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
90	落札者決定基準(案)	質問	2	第2	1	(2)		入札価格の確認	平成17年5月20日付実施方針P4によると事業実施スケジュール(予定)で平成21年度に既存府営住宅等入居者の本移転となっておりますが、平成20年度以前に本移転する計画も可能なのでしょうか。府負担家賃の総額は工期に大きく影響されますので、それが入札価格に影響するなら大きな要素になる事も考えられます。	事業実施スケジュールは府が直接行った場合のスケジュールであり、事業者の提案により工期が短縮し、平成20年度以前に本移転する計画も可能とします。工期の相違による府負担家賃の総額は、入札価格に反映されます。
91	落札者決定基準(案)	質問	3	第2	1	(2)		定量的事項(50点満点)	入居者支援業務において、後日府に請求して支払いが行われる「実費費用」に関しても、業務対価として入札価格に含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
92	落札者決定基準(案)	質問	4	第2	1	(2)		入札書及び提案書(事業者提案)の審査	定量的事項の得点の算定式について、各社の提案が、僅差(特に府の予定負担額に近い場合)であった場合、負担額はほとんど差が無いにも関わらず、計算上は、非常に大きな点差となります。負担額の差に見合った評価となるよう、計算式を再検討願えませんかでしょうか。	定量的事項の得点の計算式については、審査委員会で承認を得ており、変更は予定しておりません。
93	落札者決定基準(案)	意見	4	第2	1	(2)		定性的事項(50点満点)	定性的事項の得点は、各委員の審査による平均値とされているが、各委員の専門性とその中の広さから見て、採点項目毎に専門審査員の担当とした上、専門委員の意見を反映しながら協議採点されるのが合理的ではないでしょうか。	定性的事項の得点については、審査委員会で承認を得ており、変更は予定しておりません。
94	落札者決定基準(案)	質問	4	第2	1	(2)		定量的事項(50点満点)	予定価格の他「府が設定した活用用地の対価」についても公示していただけますか。	入札公告時に公表します。
95	落札者決定基準(案)	質問	5	第2	2			活用用地の対価の適正性審査	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いただけないでしょうか。	譲渡時における市場価格によるため、現時点で基準はありません。
96	落札者決定基準(案)	質問	6					定性的事項審査項目及び配点一覧	緑地等確保について民間活用用地においても、敷地の35%以上の緑地、広場等が必ず必要なのでしょうか。また、その場合緑地、広場等の割合比率等はあるのでしょうか。	落札者決定基準における審査項目であり必ず必要なものではありません。また、割合比率等についても限定はありません。
97	落札者決定基準(案)	質問	6					活用用地 緑地等確保	「敷地面積の35%以上の緑地、広場等」とありますが、緑地の基準は府営住宅の基準と同じと考えてよろしいですか	緑地、広場等の面積の合計が敷地面積の35%以上としており、府営住宅における緑被率とは異なります。
98	落札者決定基準(案)	質問	6					定性的事項審査項目及び配点一覧	2つの審査項目に1つの配点しかされていないものの評価配分はどのように考えればよろしいでしょうか?	相互の項目において複合的に判断するものであり、評価配分は行いません。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
99	落札者決定基準 (案)	質問	6					定性的事項審査項目 及び配点一覧	全体計画、府営住宅と民間施設等の相互の配慮の文中、民間施設等とは、活用用地の施設と解して良いでしょうか。これに関連し、民間施設等が、老健施設や商業施設等の場合、その利用者と府営住宅居住者の関係は、相容れないものと考えるので、コミュニティの形成に配慮するケースは、住宅施設と限定していると解して良いでしょうか。	コミュニティの形成への配慮は住宅施設以外でも可能と考えており、住宅施設に限定していません。
100	実施方針に関する 質問に対する回答	質問					No33		同意書を公開して頂けないでしょうか。	入札公告時に様式を公表する予定です。
101	実施方針に関する 質問に対する回答	質問					No47		仮住居の候補リスト作成について、全日本不動産協会及び宅地建物取引業協会の協力を得る予定、とありますが、どのような協力が可能か、具体的にお示し下さい。	これまでの大阪府と両協会との協議で、候補リストの作成等により、本事業に協力して頂けるよう御願いしております。これは基本的な協力依頼であるので、具体的なことは各事業者が両協会と適宜協議することにより決定し、提案してください。
102	実施方針に関する 質問に対する回答	質問					No87		「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、・・・ガス方式に変更を行う」とありますが、オール電化からガス方式に変更となった場合、住戸プランに変更が生じることが予想されます。提案価格の変更がなければ、提案の趣旨を損なわない範囲で住戸プランおよび容積対象床等の面積を変更することは問題ないでしょうか。	ご理解の通りです。
103	実施方針に関する 質問に対する回答	質問					No93		「計画変更の提案をすることについては、協議に応じる」と記載されていますが、その基準を明確にしてください。活用用地の計画内容も審査の対象となっている以上、計画が変更された場合、審査自体が無効となる可能性があります。例えば、提案後に活用用地の提案時の建物階数を高くしたり、駐車台数を増加したり、駐車形式の変更により立体駐車場を追加し、その結果緑地が減少した場合、提案時より明らかに周辺環境に対する影響が生じます。「協議に応じる」基準を明確にしてください。	変更の提案内容によるため、現時点では協議に応じる基準については想定していません。 ただし、変更後においても、従前の提案より変更後の提案内容が向上していると判断できることが前提となります。