

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト実施方針に関する質問又は意見への回答

番号	ページ	タイトル	実施方針に対する質問又は意見の内容	回答
1	6	募集及び選定の日程(予定)	平成16年10月に仮契約締結となっていますが、府営住宅の売買契約及び活用用地の売買契約は平成17年1月と解釈してよろしいですか。	本件契約手続きとして府と事業者は府営住宅及び活用用地の所有権移転を含めた仮契約を平成16年10月に締結し、これを例年12月に開催されている定例府議会に諮る予定としております。この仮契約は、議会の議決がなされたとき本契約となります。
2	7	入札説明書	実施方針P.7では、3月下旬にある説明会への参加表明は、入札説明書により提示とありますが、入札説明書は、いつもらえますか。	入札説明書は、3月下旬に予定している入札公告に併せて公表、その数日後にこの説明会を開催する予定としております。 なお、7ページの「参加表明」は、各事業者の本件事業への入札参加の意向表明を指しており、6月頃に行う予定としております。
3	7	(5)入札参加者の構成	応募に際して府営住宅の設計・建設・譲渡と活用用地の取得を別々の企業が行うグループでの応募の場合、事業の履行に関して各々の企業が相互に保証する必要がありますか？ 性格の異なった2つの事業を補完することには無理があると思いますが……	「府営住宅の設計、施工及び府への所有権の移転」と「活用用地の取得及び民間住宅等の整備」のそれぞれの業務を別々の企業が行う場合に、他方がもともと契約の履行が不可能なことを知りつつ、事業契約を締結した場合等を除き、一方の企業に他方が行う業務の履行を求めたり、損害賠償を請求することまでは、求めない予定です。 しかし、グループとして一体の事業を提案していただくことから、他方の業務も円滑に履行されるように相互に努力する義務は発生します。また、両業務の一部に不履行があった場合、不履行の内容に応じて、事業の全部または一部の契約解除を行うことがあります。 なお、別途、それぞれの業務ごとに履行保証措置を定める予定です。
4	7	(5)入札参加者の構成	特定事業契約に際して、建設企業が設立するSPCと設計企業及び用地活用企業とが一体のPFI事業者として、府と契約する形で差し支えないと解釈して宜しいでしょうか？	差し支えありません。
5	9	施工実績	実施方針P.9(イ)における、いずれかの施工実績には、府営住宅以外の施工実績も含まれますか。	P.8(6)イ、記載のとおりであり、施工実績は、府営住宅だけに限定しておりません。また、官公庁の発注、民間企業の発注を問いません。 なお、「提案する府営住宅」とは、入札参加者自らが提案する府営住宅を指します。
6	12	遺跡調査	事業地は、遺跡調査が必要な区域ですか。	対象地は府が認定する埋蔵文化財包蔵地に該当せず、また、試掘調査実施済のため新たな試掘調査の必要はありません。 ただし、本事業に伴う工事に際して、新たに埋蔵文化財が出土したときは、東大阪市と協議が必要となります。
7	13	3.民間住宅等の整備	民間住宅等の建物等の用途は、……となっていますが、規模等についての制約は付くのでしょうか？ 例えば、 戸建住宅の場合……1区画当たりの土地面積 集合住宅の場合……1住戸当たりの専有面積	民間住宅等が集合住宅の場合の住戸の専有面積及び戸建住宅の場合の敷地面積については、条件を付す予定です。 具体的な数値等は、「入札説明書」に併せて公表する「要求水準書」で示します。
8	16	府営住宅用地リスク	地中障害物やその他予見できないことに関するものについてのリスク分担が民間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、府が分担する、または府と民間事業者とで協議の上、決定することが出来ないでしょうか？	本リスクについては、民間事業者のリスクとします。ただし、本リスクにより事業の継続が不能、又は事業の継続に過分の費用を要すると府が認める場合は、事業計画の変更について協議に応じるものとします。 なお、本件事業用地の地歴は、昭和38年に田として利用されていた土地を大阪府が府営住宅用地として購入、宅地造成して、木造平屋建て住宅を建設。平成15年に当該住宅を撤去、更地とし、現在に至ります。(埋蔵文化財については、質問6の回答参照。)
9	17	活用用地用地リスク	用地の瑕疵に関するもののリスク分担が民間事業者になっていますが、民間住宅等の整備後の瑕疵は当然としても、府から譲渡を受ける時点で、地中障害物、土壌汚染等の瑕疵については府の負担、または府と民間事業者とで協議して決定する方が合理的だと思えますが……事業計画等に重大な影響を与える要素だと考えますので。	同上