

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	10	第3	3	(2)		入札参加者の資格要件 ①設計企業	都計法第34条の2による開発許可の特例の規定による申請書の作成実績を同法30条の規定による申請書作成実績と同等とみなしてよろしいでしょうか。	法第34条の2による開発許可の特例によるものは実績として認めることができません。
2	19	第3	4	(4)	③	提案書類の作成要領 ア基礎点評価に関する提案書	左記書類には『貸借対照表(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)、損益計算書(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)を添付すること。』との記載があるが、当社は6月1日を始期とし5月31日を終期とする会計年度を採用しているため、入札日直近の6月1日は平成27年06月01日を指すが、現実的に平成26年度の決算書類は作成できないため、直近3ヶ年を平成23年06月01日から平成26年05月31日と理解してもよいか。	ご理解の通りです。
3	23	第3	5	(5)		開札及び入札書類(副のみ)の持参	開札において、具体的に開札される書類名を教えてください。(「府営住宅整備に係る対価」以外の事項、例えば「活用地の対価」に関する資料も同時に開札されるのでしょうか?)	様式集に示す様式19～様式22が開札の対象となります。
4	28	第5		(3)		履行保証手段の種類、方法について	入札説明書P28の「第5 契約に関する基本的な考え方」の「(3)契約保証金等」及び特定事業契約書(案)P36の「第76条(契約保証金等)第1項」においては、履行保証手段として保証事業会社の保証については明記、明文化されていませんが、いずれも「府が確実と認める金融機関等の保証」がこれに該当するという解釈、認識で良いですか。また、契約保証金(履行保証手段を含む)は特定事業契約書(案)P35の第75条に定める違約金に充当するという解釈認識で良いですか。	府において履行保証が確実と認めることができる保証事業会社であれば、第76条第1項第3号にいう「金融機関等」に含まれるとご理解いただいて結構です。また、契約保証金の違約金への充当につきましては、ご理解のとおりです。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
1	7	第3	1	(2)		分筆と活用用地の所有権移転 第二工区敷地のうち「府営住宅整備用地」と「活用用地」境界の分筆手続き費用の負担者は誰になりますか？	事業者の負担として、府営住宅整備費に計上してください。
2	8	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方 提案に応じ必要な一団地認定手続きを行うこと。とありますが、一体的な事業計画とする為に、府営住宅の第一期事業区域と第二期事業区域を一つの団地範囲として計画しても宜しいでしょうか？ また、その場合、第1期事業で1団地認定の為に設定している仮想敷地の範囲を変更しても宜しいでしょうか？	ご理解の通りで結構です。 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)P8「(3)開発行為における基本的考え方」の記載を修正しましたので、ご確認ください。
3	8	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方 「事業用地(府営住宅整備用地及び活用用地)を一体の開発事業として、許認可申請を行う」とありますが、北ブロックと南ブロックは別々の開発事業と考えるものの、大規模開発事業構想届は一体の開発事業として届けるものと考えてよろしいでしょうか？	関係法令等を遵守した上で手続きを進めてください。
4	8	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方 第2期事業区域と余剰地との境界線の位置に関する質疑回答(1月16日)で、添付図3の通りであり余剰地区域で一団地認定を取得できる境界設定とするとありますが、B17～B20棟の日影図を書くと、一団地認定を取得できる境界線の位置は、添付図3の通りにはなりません。改めて、第2期事業区域と余剰地との境界線を明示ください。	考え方については要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答(平成27年1月16日)No2をご確認ください。 なお、別添図3はおおよその位置を示すものであり、提案に基づき、大阪府と民間事業者にて現地確認のうえポイント位置を決定するものとします。
5	9	第3	1	(5)		水道加入金 「開発負担金については民活事業者が負担すること」とありますが、開発負担金とは何のことを指すのでしょうか？	吹田市開発事業の手続等に関する条例第52条による開発負担金を指しています。
6	9	第3	1	(5)		水道加入金 開発負担金については、民活事業者が負担することとありますが、民活地で計画する建物には、既得権の流用は流用できないのでしょうか。	活用用地での既得権の流用はできません。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
7	9	第3	1	(7)	②	雨水排水について	雨水排水について、一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可とするとありますが、法面の水は必然的に高低差が低い部分に流れていく為、本事業の現状高低差を考慮すると処理できない部分が発生すると考えます。法面形状から発生する自然放流の水は致し方ないとの考え方でいいでしょうか。	法面についても、活用用地内で処理する計画としてください。
8	10	第3	2	(1)		基本的な考え方	南ブロックについて、「地区整備計画を策定する予定」並びに「吹田市が景観形成地区の指定を行う予定」とありますが、提案までに策定・指定があった場合でも、今回提案の計画内容には反映しないということによろしいでしょうか。また、契約後の設計段階において、その内容を反映する必要が生じると思われませんが、提案内容の変更が必要となり工事費の増額が生じる場合、設計(増額)変更の対象として取扱うという理解でよろしいでしょうか。	北ブロックにおける地区整備計画及び景観形成地区と同等の条件で計画を行ってください。ただし、高さについては「第4 建替住宅整備に関する条件」に定める条件を適用してください。 なお、この条件が変更となった場合は協議対象とします。
9	10	第3	2	(1)		都市計画決定同意	民活事業者は、地区整備計画に関して同意することとありますが、要求水準書及び添付資料を参考にすることで、策定される地区計画の要求を満たすと考えていいでしょうか。	No8の回答を参照してください。
10	11	第3	2	(1)	②	安全・防犯	吹田市立藤白台小学校に隣接していることから、教育環境に十分配慮することとありますが、具体的に一定期間、一定の時間帯工事ができない等制限が設けられているのでしょうか。	別添資料①要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)P11に記載のとおりです。
11	11	第3	2	(1)	⑦	周辺道路の幅員及び敷地内通路	「歩行者通路の整備に際しては、高齢者等の歩行に配慮し、段差や凹凸を設けず可能な限り傾斜を抑えるほか、ブリッジ等によりバリアフリー化に配慮すること。」とありますが、第1期事業では、添付図4(土地利用計画図)で位置付けられている歩行者通路上に階段が設置されています。第1期と同様に、歩行者通路上で高低差が大きい箇所については、階段を設置しても差し支えないと考えてよろしいでしょうか。	第1期において階段を設置している箇所については、サブルートとしてバリアフリー動線を確保しております。歩行者通路にやむ得ず段差が生じる場合は、スロープのサブルートを設ける等工夫を行ってください。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
12	14	第4	2	(1)	①	住戸戸数等	1DKと3DKの和室を洋室にの成更は提案書時点で必要でしょうか。	不要です。 設計時に協議してください。
13	15	第4	2	(1)	②	規模・配置計画等	工区の設定について、「府営住宅整備用地における第一工区と第二工区及び活用用地との工区分けは事業者の提案によるものとする」とあり、「建替住宅の規模は、添付図4 土地利用計画図のとおり」と記載されています。 土地利用計画図に記載されている階数・高さは当該エリア(宅盤)に対する規定であり、北ブロックにおいて、添付図4 土地利用計画図に示されている ①第一工区エリアは、高さ:10階以下(30m以下) ②第二工区(府営住宅整備用地)エリアは、高さ:8階以下(25m以下) ③第二工区(活用用地)エリアは、高さ:8階以下(25m以下)という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
14	20	第4	8	(1)		工事監理業務	「工事監理者は工事期間中常駐」とありますが、建替住宅の工事監理のみの適用であり、既存住宅の解体撤去工事は工事監理企業が行う工事監理業務の対象外と考えてよろしいでしょうか。	解体撤去工事についても、工事監理業務を実施してください。 考え方については要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答(平成27年1月16日)No15をご確認ください。
15	24	第5	1			民間施設等の整備の条件	既存建物の杭撤去費用を算出するために、既存建物杭の「位置」「大きさ」「深さ」が分かる資料開示をお願いします。 もしなければ、第一期で杭撤去した実績に基づく資料開示をお願いします。	要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答(平成27年1月16日)No13,14を参照してください。
16	24	第5	1			民間施設等の整備条件	既存住宅、地下埋設物、その他活用用地に存するものすべてを、所有権移転後すみやかに解体・撤去を行うこととありますが、民活施設用地範囲の解体工事内容は民活事業者の判断によるものとしてもよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、府と協議が必要です。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
17	別紙1	P2				敷地内通路(歩路)	アプローチについては階段室の幅等の条件とはどのような条件を想定されているのでしょうか。	アプローチについては、要求水準に示す通り、安全性や利便性を確保した上で、利用内容に応じて魅力のある通路となるよう総合的に検討し、その結果として幅員を計画してください。
18	別紙1	P3				外構・植栽	法面については、効果的な土留め対策を行い、土砂の流出を防ぐこととありますが、どのような対策を行う必要があるか具体的にご教授ください。	提案により対策は異なりますが、勾配を低く計画する他、種子吹付けや芝張による法面保護や、土砂流出の恐れのある箇所への土留め柵の設置など、土砂の流出防止に配慮した計画としてください。
19	別紙1	P4				基本構造等	屋根：屋根を片流れとする場合は北下がりとは不可とありますが、第一期事業でも実施されている様に、デザイン的に屋根の一部分(例えば屋根面積の2割程度)を北下がりの片流れとすることは可能と理解してよろしいでしょうか？	不可とします。
20	別紙1	P26				廊下灯について	廊下灯ダウンライトのみ電球型蛍光灯100W相当とありますがLEDランプとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 併せて、要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)別紙P.26「各戸電灯コンセント設備機器リスト」の記載を修正しましたので、ご確認ください。
21	別紙1	P27				太陽光パネル設置対応	太陽光パネル設置対応に関して、太陽光パネル設置業者と協議を行い、住宅完成前に太陽光パネルを設置させることとありますが、太陽光パネルの売電用の配線が電気室まで敷設できるよう、空配管等必要設備は太陽光パネル事業者の負担と考えていいですか。 また、太陽光パネル設置事業者の要望による屋根形状変更は認められるのでしょうか。	上段については、ご理解のとおりです。 下段については、太陽光パネル設置事業者の屋根形状変更要望に答える必要はありません。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 要求水準書(入居者移転支援業務編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	4	第2	5	(1)		業務概要	現在千里藤白台住宅には359世帯(166+193)が入居されており、見積積算上は359世帯に対して移転支援を行うものと理解して宜しいでしょうか。	本事業で整備する420戸に対して入居者移転支援業務を実施することが前提となります。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 落札者決定基準に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
2	第2	1				入札価格について 物価変動に関して、建設工事費デフレーターは厚労省発表の毎月勤労統計(建設業5人以上規模の給与総額の指数)と企業物価指数や企業向けサービス指数から構成されており、建築労務費を反映したもので無い事から、貴府では予定価格において、建築労務の将来上昇分を見込まれて算出されているのでしょうか？	建設費デフレーターは労務費の変動も反映されているものであるため、予定価格での将来の建築労務の上昇分については、特定事業契約書(案)別紙6により対応します。
7	第2	2	(2)	イ	環境への配慮	「C:大阪府の重点評価」とは何のことを指すのでしょうか？	大阪府建築物環境配慮評価システムにおける大阪府の重点評価項目を指しています。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 様式集に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	23	様式17				提案内容と同等の事業に係る実績	注意書3番目に記載の【契約書写し】とは、具体的に何を指すのでしょうか？	同等類似の事業の実績に関する請負契約書等、適宜ご判断ください。
2	27	様式20				入札書	入札書(府営住宅整備に係る対価)<第二工区府営住宅整備費>の表中に「既存施設撤去設計費」、「既存施設撤去工事監理費」を計上する項目がありますが、入札説明書及び要求水準書の本文には当該業務の具体的な記載がありません。 既存施設撤去に係る設計業務及び工事監理業務は不要と考えてよろしいでしょうか。 必要な場合は業務の具体的な内容をご教示下さい。	設計業務については、撤去工事に際して必要となる設計図書作成業務、工事監理業務については、建築物解体工事共通仕様書の「監督職員」の業務に準じる業務とともに、「府有建築物PFI事業における建設モニタリングマニュアル」に規定する業務となります。 なお、設計業務の入札書への計上については、事業者の判断にお任せします。また、工事監理業務については、前述の「要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)」に関する質問・意見に対する回答」No14をご確認ください。
3	48	様式30				障がい者雇用の取組に関する提案	左記書類書式には『入札日直近の6月1日現在の「障がい者雇用状況報告書」(公共職業安定所に提出したものの写し)を添付する。』との記載があり、当プロジェクトの入札書類等の受け付けが、平成27年06月01日から02日とされていることから、入札日直近の6月1日は平成27年06月01日を指すが、スケジュール的にタイトになるため、平成26年06月01日現在の「障がい者雇用状況報告書」(公共職業安定所に提出したものの写し)を添付してもよいか。	お見込みの通り、平成26年6月1日現在の障がい者雇用状況報告書を提出していただければ結構です。



■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	6					第3条第5項 (事業遂行の指針)	工事期間中に「入札参加者の共通の資格要件」の「ケ」から「ネ」までの各号のいずれかの事由に該当した場合、事業者グループは当該企業の契約解除等を行う必要があるのでしょうか。	ご理解の通りです。
2	20					第42条 (本移転期間の変更)	特定事業契約書P20「第42条(本移転期間の変更)第1項」においては「延長期間内に第一工区の本移転支援業務が完了しない場合、事業者グループは当該未完了部分についての第一工区の本移転支援業務履行義務を免れる。」、「同第4項」においては「本移転者の事由により、第二工区の本移転期間内に第二工区の本移転支援業務が完了しなかった場合、事業者グループは当該未完了部分についての第二工区の本移転支援業務履行義務を免れる。」とありますが、この場合、免責により履行保証機関における保証責任もなくなると解釈して良いですか。	事業者グループが当該未完了部分についての本移転支援業務の履行義務を免れることに伴い、当該部分については履行保証機関による保証責任もなくなると理解していただいて結構です。
3	22					第47条 (府営住宅整備に係る対価の支払い)	物価変動率の調整において、別紙6に基づき建設工事費デフレーターにて調整となっていますが、デフレーターよりも市場価格を反映しやすい建設工業経営研究会「標準建築費指数」、又は建設物価調査会「建設費指数」を適用してもらえないでしょうか。	特定事業契約書(案)第47条及び別紙6の通りとします。
4	22					第47条 (府営住宅整備に係る対価の支払い)	物価変動率の調整において、インフレスライドに関する調整が記載されておりません。国交省は「平成26年2月から適用する公共工事設計労務単価について」にてインフレスライド条項を適用するよう通達していることから、この条項を追記していただけないでしょうか。	特定事業契約書(案)第47条及び別紙6の通りとします。

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
5	32					<p>特定事業契約書P32「第72条(府による契約解除)第1項第4号」において「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」をグループの1社でも満たすことができなくなった場合や事業者グループ脱退した場合、このことにより即当該契約は解除されますか。また、解除された場合、特定事業契約書P6「第3条(事業遂行の指針)第3項」の「相互に連帯債務を負うものとする。」との関係はどう理解すべきですか。</p>	<p>第72条に規定されているとおり、府は本契約の全部又は一部を解除することができるものであって、自動的に本契約全部が解除されるものではありません。 本契約が解除された場合には、解除原因にもよりますが、解除に伴う損害賠償義務等を他の構成員も連帯債務者として履行していただくことになります。また、解除されなかった場合には、他の構成員が、当該参加資格要件を満たさなくなった構成員に代わって、その履行できなくなった業務について、連帯債務者として履行しなければならなくなるとご理解下さい。</p>

■大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
1						本事業の設計を進めるにあたり、吹田市関係各課との個別協議を行っても宜しいでしょうか？	適宜、吹田市関係各課へご相談ください。
2						大阪府担当窓口より本事業計画地の測量図CADデータを入手しましたが、北ブロックにおいては活用用地と余剰地①との区域境界線が、また南ブロックにおいては第一工区及び第二工区と余剰地②との区域境界線が図示されておりません。明確な区域境界並びに事業区域面積をご教示願います。	提案に基づき、大阪府と民間事業者にて現地確認のうえポイント位置を決定するものとします。
3						配布されている測量図においては、1期事業にて現在解体工事中の、北ブロックの北西エリアの計画地盤レベル等の記載がなく空白になっています。解体後の計画地盤レベルの入った図面を配布して頂けないでしょうか？	撤去完了後に希望者へ参考図として配布することとします。詳細につきましては、準備出来次第、住宅設計課ホームページにて公表いたします。