

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
1	1	府営住宅整備業務（解体撤去）	解体撤去作業に必要な既存住宅の設計図書は公表されますでしょうか。	既存住宅の増築部分の一部について、設計図書については閲覧に供します。それ以外の部分の設計図書はありません。
2	2	事前調査	既存住宅を建築した際の地質調査データは開示していただけるのでしょうか。	地質調査データは、要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）添付図⑩ボーリング柱状図を公表しましたので、参照して下さい。
3	2	事前調査	現況図は入札説明書類の中で頂戴できるのでしょうか。また、隣接地及び道路との境界明示は、府が行うのでしょうか。	現況図は、要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）添付図②現況図、添付図③求積図を公表しましたので、参照して下さい。
4	2	事前調査 事後対策	電波障害対策費用は、活用用地事業と府営住宅建替え事業とで按分にて検討しておいた方が良いでしょう。ご教示下さい。	本事業に必要となる電波障害対策は、府営住宅建替え事業、活用用地事業を問わず、全て事業者の費用負担で行って下さい。
5	2	既存住宅の解体撤去工事	既存住宅にアスベスト使用はありますか（建材含む・吹きつけ等）。	既存住宅のバルコニー手すり壁、隔壁及び浴室内壁についてアスベスト調査を行ったところアスベストの含有が認められました。詳細は要求水準書（案）添付図⑯アスベスト調査報告書を参照して下さい。なお、調査箇所以外にも全体的にアスベスト含有材の調査が必要となります。そのため、事業者は、既存住宅の設計図書、現地確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行って下さい。
6	2	既存住宅の解体撤去工事	既存住宅解体時に、土壌汚染が出た場合の責任所在はどちらになりますか。	府営住宅整備用地について、事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で府が負担します。また、活用用地について、瑕疵のあることを発見した場合、府に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、府は合理的な範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担します。ただし、埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害又は追加費用を負担しません。

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
7	2	建替住宅の引渡し及び所有権の移転	取り壊す従前建物の滅失登記及び新築する建替住宅の表示登記・所有権保存登記の費用は、府が職権にて行うという認識で構いませんか。	建物登記は行っておりません。
8	2	仮移転支援業務	仮移転者は何世帯でしょうか。	現在、99世帯です。
9	2	入居者移転支援業務	既存住宅の入居者数、およびその年齢構成（〇歳代〇名）について、ご教示下さい。	現在、1期及び2期区域の入居者数は925人です。そのうち、80歳以上は30名、70歳～79歳は195名、60歳～69歳は240名です。
10	2	入居者移転支援業務	仮住居への移転完了時期が仮移転説明会から6ヶ月以内とするとのことですが、仮移転説明会の開催時期はどのタイミングとなりますか。	入居可能日の2週間前に行うこととなります。 平成21年4月中旬頃と考えています。
11	2	入居者移転支援業務	仮住居・仮駐車場の府が定める条件は、後日明示されますか。	仮住居について府の定める条件、仮駐車場確保に対する支援業務について府の求める条件は、要求水準書（案）（入居者移転支援編）を参照して下さい。
12	2	入居者移転支援業務	PFI事業者が立替える仮移転先の家賃と既存住宅家賃との差額に関し、UR都市機構住宅の家賃と既存家賃は明示していただけるのでしょうか。	UR都市機構住宅については、入居1～2ヶ月前にならないと確保できませんので、明示することはできません。
13	2	入居者移転支援業務	仮移転先住居としての府営住宅、UR都市機構住宅等のそれぞれの確保戸数は入札公告時に公表されますでしょうか。又、仮移転者数及び退去者数についても公表されますでしょうか。	仮移転先住戸の府営住宅及び仮移転者数については、入札公告時に公表します。 UR都市機構住宅については、入居1～2ヶ月前にならないと住戸が確保できません。
14	2	入居者移転支援業務	仮移転可能な他の府営住宅は何戸ありますか。	入札公告時に公表します。
15	2	入居者移転支援業務	仮移転可能なUR都市機構住宅は何戸ありますか。	入居1～2ヶ月前にならないと住戸が確保できません。

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
16	2	入居者移転支援業務	<p>入居者移転支援業務の資金需要を試算したいと考えています。つきましては、次の項目の平均値をお教え願えませんでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の府営住宅の家賃</li> <li>・（確保を予定されている）UR都市機構住宅の敷金、家賃</li> <li>・府が指定する移転料</li> <li>・本移転料</li> </ul>	<p>1期及び2期区域内にお住まいの平均家賃は、約23,000円です。</p> <p>UR都市機構住宅については、入居1～2ヶ月前にならないと住戸が確保できません。</p> <p>移転料については、171,000円です。</p>
17	2	賃貸借契約等に関する業務	<p>約5年間にわたる長期事業となりますがPFI事業者が提案する調達金利については事業期間中固定した形での応札価格となるのでしょうか。</p>	<p>事業者は、入居者移転支援実費の調達に要した金利について、入居者移転支援実費として請求することができることを予定しています。</p>
18	3	用地活用業務（付帯事業）	<p>PFI事業者の活用用地取得の対価について、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする、とありますが、具体的にはどの時点とどの時点の差額をどのように評価し補正するのか、お教え願います。</p>	<p>売却時の最新路線価と提案時の最新路線価との変動に基づき補正することを予定しています。</p> <p>落札者決定基準をご参照下さい。</p>
19	3	仮移転期間中の業務	<p>仮移転中の業務として家賃滞納者等に対する状況の確認を行なうとなっておりますが仮移転者が民間借家の家賃を滞納した場合、事業者の責任範囲は状況の確認を行なうことであって、家主に対する支払責任は無いと判断してよろしいのでしょうか。またUR都市機構住宅への仮移転者が、事業者の徴収業務実施にもかかわらず、「既存住宅での家賃」を滞納した場合、UR都市機構住宅へ事業者が支払う家賃の不足額の補填責任は誰に存在するのでしょうか。また、仮移転者が仮移転先住宅に及ぼした被害があった場合の損害賠償責任は誰に存在するのでしょうか。</p>	<p>仮移転期間中の業務については、要求水準書案（入居者移転支援編）を参照して下さい。</p>
20	3	本移転支援業務	<p>第2期区域の既存住宅からの第二工区への本移転者は何世帯ですか。</p>	<p>現在、162世帯です。</p>

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
21	3	本移転支援業務	仮移転料、本移転料（1、2工区共）はそれぞれいくらでしょうか。	仮移転料と本移転料はともに171,000円です。なお、要求水準書（案）（入居者移転支援編）を参照して下さい。
22	3	本移転支援業務	第一工区、第二工区への本移転者はそれぞれ何世帯ですか。	現在、第一工区への本移転者は280世帯、第二工区への本移転者は170世帯です。空住戸が発生しますが、3期、4期ゾーンの方を前倒して入居させる予定です。
23	4	遵守すべき法令等	各法令の優先順位をお教え願います。	法令に優先順位はありません。関連する法令等は全て遵守して下さい。
24	4	遵守すべき法令等	遵守すべき法令等ですが、グリーン購入法も含まれるという解釈でよろしいでしょうか。建設事業に際しての資材・設備調達にグリーン購入法を遵守するという解釈でよろしいでしょうか。ご教示下さい。	グリーン購入法をはじめ法令等は全て遵守して下さい。
25	4	事業期間	用地活用業務について、特定事業契約締結後・活用用地譲渡前に開発並びに建物の許認可を進めること（建替住宅の許認可と並行すること）は可能ですか。	特定事業契約締結後であれば、活用用地譲渡前であっても開発並びに建物の許認可を進めても構いません。
26	7	実施方針に関する質問・意見	条例等の問い合わせについて、豊中市関係機関への直接の問い合わせは厳禁とありますが、どの時点で問い合わせが可能となるのでしょうか。お教え願います。	豊中市担当窓口との協議において、解釈の齟齬をなくすため、また、公平性を保つために、当該プロジェクトに関する問い合わせは、全て本府に行って頂きたいという趣旨です。質疑内容が条例等に関するものは、府から豊中市と協議を行い、回答させていただきます。

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
27	9	入札参加者の備えるべき参加資格要件	落札者となった入札参加者が、SPCを設立せずに本事業を行なうことも可能でしょうか。	落札者となった入札参加者がSPCを設立せずに本事業を行うことも可能とする予定としています。詳細は入札説明書に記載する予定です。
28	10	建設企業	複数の建設企業で業務を分担する場合、経営事項審査の結果の総合評点（建築一式工事）が1,050点未満の企業が含まれていても応募可能でしょうか。	「大阪府建設工事一般競争入札（特定調達）入札参加資格」では、建築一式工事について、経営事項審査の結果の総合評点が1,050点以上を入札参加資格としていますので、1,050点未満では建設企業としての参加要件イを満たしていません。
29	18	施設計画に際しての基本的な考え方	今後、実施方針に基づき豊中市と協議の上、当該団地全体について地区計画及び地区整備計画の案を策定し、都市計画決定を行う予定とあるが、それは入札公告時点で明らかにされるのでしょうか。 また入札公告時点で明らかにされない予定であれば、いつの時点で明らかにされるのでしょうか。 策定される地区計画が事業の変更を必要とするような場合、法制度リスクとして、大阪府が負担するという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書（府営住宅整備・活用用地編）において記述している内容が、地区計画に定める事項と解釈して頂いて結構です。
30	19	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のことですが、これまでの大阪府の実例（筆ヶ崎PFI、佐竹台PFI等）と同様、要求水準を満たせば、PFI事業での広く民間提案の良い技術を活用していくものとする趣旨から、①オール電化住宅の提案、もしくは②給湯器を電気式給湯機とし、コンロ部分を電気とガスの併用とする住宅の提案を行うことができると考えてよいと理解しますがいかがでしょうか。	給湯器についてはガスを想定しています。コンロについては入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるよう、ガスコック及びIH対応コンセント両方設けることを想定しています。従いまして、オール電化住宅の提案はできません。詳細は要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）を参照して下さい。
31	20	ごみ置き場	ゴミ置き場は屋根付き、屋根なしどちらでも良いでしょうか。	屋根付とします。（要求水準書別紙p8を参照して下さい。）

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
32	21	公共施設の整備に関する事項	道路の整備において、将来豊中市に移管する際の補助作業を行うこととありますが、具体的にどのような作業を行う必要があるのでしょうか。お教え願います。	移管する際の手続き作成等を想定しています。
33	28	不可抗力リスク	リスク分担表（案）の不可抗力リスクの負担者について、大阪府が主たるリスクの負担者、事業者が従たるリスクの負担者となっていますが、主たるリスクと従たるリスクはどのように分類されるのでしょうか。お教え願います。	リスク分担の詳細は入札公告時に公表する契約書（案）をご参照下さい。
34	29	リスク分担表、環境問題リスク	公共工事請負契約約款では、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、甲（公共）が負担する、あるいは甲（公共）乙（請負者）協議して負担額を定めるものとする。ただし、その損害のうち工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙（請負者）が負担する。 としている自治体が多いかと認識していますが、本リスクについて府・事業者協議負担としていただけませんか。	本事業をPFI事業として実施する場合、工法等は事業者の提案によることとなります。従いまして、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときのリスク分担は事業者が負担することを想定しています。
35	29	リスク分担表、用地の瑕疵リスク	文化財調査又は土壌汚染資料はあるのでしょうか。	地質調査データは、要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）添付図⑩ボーリング柱状図を公表しましたので、参照して下さい。
36	29	リスク分担表、用地の瑕疵リスク	活用用地の文化財調査又は土壌汚染調査資料があるのでしょうか。	地質調査データは、要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）添付図⑩ボーリング柱状図を公表しましたので、参照して下さい。
37	30	リスク分担表、建設物価変動リスク	建設物価変動率とは具体的にどの指標を用いられますか。また、単品スライド制の採用は予定されていますか。	建設物価変動の詳細は入札公告時に公表する契約書（案）をご参照下さい。

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	質問	回答
38	31	用地の瑕疵リスク	用地の瑕疵リスクについて、地質障害・地中障害物・土壌汚染その他の予見できないことに関するものについて、協議によるとなっておりますが、これらは大阪府が負担すべきリスクではないでしょうか。	府営住宅整備用地について、事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については合理的な範囲で府が負担します。また、活用用地について、瑕疵のあることを発見した場合、府に対して損害の賠償または追加費用の負担を請求することができることとし、府は合理的な範囲で当該損害を賠償し又は当該追加費用を負担します。ただし、埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害又は追加費用を負担しません。
39	別紙 4	土地利用計画図	移管予定道路の設計、及び建設は本事業の範囲でしょうか。また第二工区で取得する活用用地には移管予定道路部分は含まれるのでしょうか。	移管予定道路の設計及び建設も本事業の範囲に含みます。なお、活用用地には移管予定道路を含みます。
40	添付 図	添付図②③④⑥⑦⑧⑨⑩	事業区域として、1期第二工区の売却予定地（現駐車場）の記載がありません。ご教示下さい。	事業区域として、1期第二工区の売却予定地（現駐車場）は含まれます。修正した添付図を公表致します。

大阪府 新千里東住宅民活プロジェクト 実施方針に対する意見・回答

NO	頁	タイトル	意見	回答
1	19	仕様	<p>洞爺湖サミットや福田ビジョン等では環境問題が重視されており、また豊中新千里東住宅の位置する豊中市においても、「豊中市地球温暖化防止地域計画（H19.11）」の中で、2050年までに市民一人当たりの温室効果ガス排出量を1990年比で70%削減という目標を掲げております（2020年まで20%削減）。その他、7月に公表された内閣府の見解では、政府機関や地方公共団体がPFI事業に取り組む際には、「地球温暖化防止の観点から温室効果ガスの削減に向けてLCCを最小化するためのインセンティブを働かせる必要があり、LCCに光熱水費を含むことを要求水準書に明記することが望ましい」とされています。</p> <p>このような情勢下においては、福田ビジョン等でも推奨されている環境性にすぐれたヒートポンプ給湯機（エコキュート）などの革新的技術を含んだ提案を可能とすることはもちろんのこと、定性点の評価にあたっては、環境に関する評価点においては、革新的技術が採用されやすくなるため、CO<sub>2</sub>やNO<sub>x</sub>等の削減面で劣っている提案と比べて差がでるような基準の設定とするなど、民間の環境に対する創意工夫が期待できるような要求水準、落札者決定基準にしていきたいと考えます。</p>	<p>ご意見として承ります。</p>