■寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　入札説明書等に関する質問に対する回答

番号	種　類	該当箇所								質　問	回　答
		ページ	項目第1	項目1	項目(1)	項目①	項目ア	他	タイトル		
1	入札説明書	4	第2	1	(5)	③	ウ		入居者移転支援業務	本移転説明の記載はありませんが、業務に含まれないものとしてよろしいでょうか。	要求水準書に記載のとおりです。 入居申込書受付業務において、案内文等の書類を作成して事前送付する等、本移転に関する説明は業務に含まれます。
2	入札説明書	4	第2	1	(5)	③	エ		市が国へ申請する補助金・交付金関係書類の作成支援業務	補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務とありますが、補助金・交付金申請に必要な資料の提供と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	入札説明書	4	第2	1	(5)	④			用地活用業務（付帯事業1）	活用用地について、用地活用企業自らが戸建住宅等を建築して販売まで行わないといけないでしょうか。	用地活用企業の協力企業が戸建住宅等を建築して、販売を行うことも可とします。
4	入札説明書	4	第2	1	(5)	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務（付帯事業2）	高齢者向け住宅に関して、入居者は提案事業者側で手配することは可能でしょうか。それとも寝屋川市より指定された方が優先的に入られるのでしょうか。	高齢者向け住宅のうち57戸については、市営住宅の現入居者が入居することになります。 57戸を超えて整備された住戸における超過部分の借上げは、別途協議を行うものとします。
5	入札説明書	5	第2	1	(5)	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務（付帯事業2）	貸付料の額について、寝屋川市の公有財産規則によるとありますが、公有財産規則第26条の（使用料の額）に基づいた計算式での算出方法で良いでしょうか。また定期借地権の場合は、異なる計算式となるのでしょうか。	定期借地権の設定に係る貸付料の額の算出方法については、市公有財産規則第26条（使用料の額）に基づく計算式となります。
6	入札説明書	6	第2	1	(9)				事業実施スケジュール（予定）	時期が年度での記載ですが、各年度末までとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	入札説明書	18	第3	4	(1)	③	測量図等資料フォルダ		明和住宅測量等資料	建替住宅用地（ゲートボール場部分）と宮池、及び南側の区域線の位置について、明和住宅測量図等資料（境界部分等）5～7ページのCADデータを頂けないでしょうか。	巻末のとおり、提供します。
8	入札説明書	18	第3	4	(1)	③	測量図等資料フォルダ		明和住宅測量等資料	里道4のうち建替住宅用地に含む範囲をお示しください。 宮池西側の5mほどの里道敷きは建替住宅用地に含むとしてよいでしょうか。	里道4は建替住宅用地に必要な範囲とし、提案によります。 宮池は、現在、財産区において境界確定測量が実施されており、宮池西側の5m程の里道敷き及び以降西側の宮池に接する里道は、建替住宅用地に含まれます。
9	入札説明書	18	第3	4	(1)	③	測量図等資料フォルダ		高柳住宅境界確定図	丈量図のCADデータ、若しくは座標を提示頂けないでしょうか。	丈量図のCADデータはありませんが、座標系データはPDFにて巻末のとおり提供します。
10	入札説明書	18	第3	4	(1)	③	測量図等資料フォルダ		明和住宅測量等資料	1415-8及び1415-7内に存在する隣接地から連続する擁壁は、改修等を行わないで利用できるとして良いでしょうか。利用するにあたり安全性の確認等が必要である場合は、現状擁壁に関して必要資料を開示して頂けないでしょうか。	現状の擁壁に関して安全性を確認できる資料はありません。既存住棟等の撤去や新規住棟等の建設により、現状擁壁に荷重が増加するようなことがなく、かつ、今後も継続的に利用する上で、問題がなければ現状のまま、継続利用していただいて結構です。
11	入札説明書	29	第4		(2)				契約保証金等	市営住宅等整備に係る対価の10%以上の額を契約保証金として市へ支払う。と記載がありますが、履行保証保険契約の締結を行なえば契約保証金は免除されますか。	ご理解のとおりです。
12	入札説明書	29	第4		(2)				契約保証金等	活用用地の取得費用の10%に相当する金額を契約保証金として市へ支払う。と記載ありますが、通常取引の場合は手付金、決済金となり、今回の場合、決済の時期が3～4年後になるので、資金を寝かせることになります。金額、時期の問題を再考する余地があるのでしょうか。	入札説明書に記載のとおりです。

■寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　入札説明書等に関する質問に対する回答

番号	種　類	該当箇所								質　問	回　答
		ページ	項目第1	項目1	項目(1)	項目①	項目ア	他	タイトル		
13	入札説明書	29	第4		(2)				契約保証金等	教育センター廃止後の跡地を取得せず、賃借する場合の保証金は如何なりますか。	教育センター廃止後の跡地を賃借する場合、特定事業契約における保証金は不要です。
14	要求水準書	2	第2	1					業務内容	給水負担金は市営住宅、用地活用、教育センター跡地活用のそれぞれで必要としてよいでしょうか。また、用地活用、教育センター跡地活用のみPFI事業者の負担としてよいでしょうか。	市営住宅等整備業務は開発協議により必要となる給水負担金（口径差額等）、用地活用業務及び取得する場合における教育センター廃止後の跡地活用業務の給水負担金はPFI事業者の負担となります。また、教育センター廃止後の跡地を賃借する場合、給水負担金（口径差額等）は開発協議によります。
15	要求水準書	2	第2	1					業務内容	下水道受益者負担金は市営住宅、用地活用、教育センター跡地活用のそれぞれで必要としてよいでしょうか。また、用地活用、教育センター跡地活用のみPFI事業者の負担としてよいでしょうか。	用地活用について、開発協議により下水道受益者負担金が必要となった場合は、PFI事業者の負担となります。
16	要求水準書	12	第3	1	(3)				開発行為における基本的考え方	一団地認定を取得するにあたり区域の設定は、本事業区域内の既存認定道路を含めることは可能でしょうか。	現在の明和住宅（南）敷地内の全ての市道は廃止を予定しており、建替計画に伴う明和住宅（南）の骨格となる道路は、市道認定を行うものとします。そのため、本事業区域内の既存の市道を含めた一団地認定はできないものとご理解ください。
17	要求水準書	15	第4	1	(1)	②			配置計画・規模等	一体性を持った住棟とありますが、配置計画で一体性を持たせば、必ずしも渡り廊下等で上階をつなぐ必要はありませんか。	一体性については主に配置計画における考え方を求めるものであり、住棟の上階を渡り廊下でつなぐことは必須条件でありません。
18	要求水準書	16	第4	1	(2)	①			自動車動線	「PFI事業者が土地利用計画や動線計画を基に、市に移管する道路、又は、敷地内通路のいずれかを選択すること」とありますが、これは敷地内の認定道路を廃止できるとの理解で良いでしょうか。また、廃止が可能な場合、認定道路内に埋設されているインフラは現状のままとすることは可能でしょうか。	要求水準書〔修正版〕に記載のとおりです。 現在の明和住宅（南）敷地内の市道は廃止を予定しています。建替計画に伴う明和住宅敷地内の骨格となる自動車動線については市道認定を行うものとご理解ください。 現在の市道に埋設されているインフラは、開発協議によりますが、維持管理上に支障・問題がなければ、継続利用することは可能です。
19	要求水準書	17	第4	1	(2)	⑨			電気室・受水槽・ポンプ室の配置	複数棟の建物とし、それぞれに敷地を分けた場合でも電気室等を1ヵ所として共通のライフラインとして計画してよろしいでしょうか。	維持管理費の削減等に効果的な計画としてください。なお、将来的に市道となる道路へケーブル等の配管が横断することは不可とします。
20	要求水準書	18	第4	2	(4)				電波障害調査	電波障害対策工事はCATVによるとあり、維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとありますが、初期費用のみ整備費に含むものとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	要求水準書	23	第4	6					宮池における防災機能を有する公園の整備	宮池に関して、正確な面積又は流入・流出の箇所がわかる資料はないでしょうか。用水の確保について容量やその他条件等はないのでしょうか。また水利権が存在するとのことですが、水利組合との協議はされているでしょうか。	宮池の面積は、財産区において、現在、境界確定測量中で追加提供できる資料はありません。 宮池の雨水の流入箇所がわかる資料はありませんが、宮池東側の法面、明和住宅（南）13号棟南側の住宅及びその東側の道路の一部の表面水が流入していることを現地で確認しています。 宮池からの流出は、要求水準書 添付資料 10－4 インフラ関係 現況図 下水道（雨水） ＜明和住宅（南）＞の図中、宮池西側のU500の側溝により排水されています。なお、明和住宅（南）からの雨水は宮池へ排水しておりません。 用水の確保については、1件の水利権があり、協議されております。
22	要求水準書	29	第5	1	(1)				活用用地の概要	活用用地③の区域は約0.12haとありますが、設定可能な範囲を提示下さい。	要求水準書〔修正版〕に記載のとおりです。 活用用地①、②、③の敷地面積を明記し、添付資料3の補足図を追加します。
23	要求水準書	31	第6	1	(2)	①			全般の内容	高齢者住宅以外の残地について、跡地活用企業が将来的に特別養護老人ホーム等で優先して利用が出来るというようなことはあるのでしょうか。	教育センター廃止後の跡地活用の残地における活用時に、PFI事業者が優遇されることはありません。

■寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　入札説明書等に関する質問に対する回答

番号	種　類	該当箇所								質　問	回　答
		ページ	項目第1	項目1	項目(1)	項目①	項目ア	他	タイトル		
24	要求水準書	42	第7	2	(4)	④	ア	（イ）	仮移転料の支払い業務	仮移転料（移転に要した費用（上限　100,000円）と移転雑費　200,000円の支払いを行う。とありますが、上記移転に要した費用と移転雑費にはどういった費用が含まれますか。また、上限まで到達しないケースはどういった場合を想定されていますか。	入居者１世帯あたりに仮移転料として、移転に要した費用の実費（引越し費用の領収書の額が100,000円以上の場合は、上限の100,000円とし、100,000円未満の場合は、その領収書の額になります。）及び移転雑費200,000円を一律に入居者に支払う費用です。
25	要求水準書	46	第7	3	(4)	④	ア	（イ）	仮移転期間中の業務	仮住居の家賃の支払い業務について、上限家賃額は当該住宅の近傍同種家賃額（寝屋川市営住宅条例にて算出した額）の2倍までとする。とありますが、寝屋川市営住宅条例にて算出した額とはいくらが上限となりますか。	近傍同種家賃額は、仮住居先の立地状況、利便性、築年数等により変動はありますが、1戸あたり8万円/月の家賃（共益費を含む。）を上限とします。
26	要求水準書	49	第7	3	(5)				仮移転業務についての留意事項	カの手続きを行い～とありますが、カの項目の記載がありません。	要求水準書〔修正版〕に記載のとおりです。 オに記載の「カの手続き」については「エの手続き」に、また、ウに記載の「エの手続き」についても「イの手続き」に修正します。
27	要求水準書	51	第7	4	(4)	①	イ		入居申込書受付業務	表の下、※移転に伴う移転料の支払い　⇒176千円×200件をPFI事業費に含んでいる。との記載がありますが、176千円にどういった費用が含まれていますか。	入居者１世帯あたりに本移転料として、一律に入居者に支払う費用です。
28	要求水準書 別紙	5	別紙1						安全性　転落防止	バルコニーから屋根へ平面的につながる場合は、分離する手段として壁、柵等を用いてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	要求水準書 別紙	5	別紙1						安全性　段差の解消	スロープは全ての階段にスロープは併設しないでスロープのルートを1ヵ所以上確保するとしてよろしいでしょうか。	車いす使用者等の日常動線を想定し、利便性が損なわれないように計画すること。
30	要求水準書 別紙	7	別紙1						住戸専用部分　台所兼食事室	流し台寸法幅2100㎜以上とありますが、BL製品にありません。 流し台・コンロ台合わせた寸法が2100㎜以上という理解でよいでしょうか。	流し台とコンロ台を合わせた寸法を、1DKでは幅1,950mm以上、それ以外は幅2,100mm以上とします。
31	要求水準書 別紙	7	別紙1						住戸専用部分　洗面脱衣室	洗濯パンの大きさに特に指定はありませんが、640×900、640×640のいづれかとして良いでしょうか。	洗濯機パンは2層式洗濯機の配置を考慮し、900型とします。
32	要求水準書 別紙	7	別紙1						住戸専用部分　洗面脱衣室	洗面台の大きさに特に指定はありませんが、幅600㎜としてよいでしょうか。	洗面台は幅600mm以上とします。
33	要求水準書 別紙	8	別紙1						住戸専用部分　玄関・ホール	防風対策とは、玄関前の開放廊下の外側手摺部分に防風スクリーン等を設置する等の理解でよいでしょうか。	廊下の開放性を阻害することなく、廊下を通りぬける風に対して円滑な玄関扉の開閉に影響が少ない対策としてください。
34	要求水準書 別紙	8	別紙1						住戸専用部分　玄関・ホール	3DKと2LDKの戸数割合は決まっていますでしょうか。 また、プランは上下階で3DKと2LDKが設置できるプランとする必要がありますか。	3DKと2LDKの戸数割合は決まっていません。3DKと2LDKの配置は効率的な建設工事の実現、維持管理の容易化の視点から適切な計画としてください。

■寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　入札説明書等に関する質問に対する回答

番号	種　類	該当箇所								質　問	回　答
		ページ	項目第1	項目1	項目(1)	項目①	項目ア	他	タイトル		
35	要求水準書 別紙	27	別紙1	3					ガス設備　給湯器	給湯器は、「16号潜熱回収型ガス給湯器タイプ」と給湯方式を限定されていますが、高効率給湯器には、再生可能エネルギーである大気熱を利用するヒートポンプ式給湯器もあります。国は、ヒートポンプ式給湯器に使われているヒートポンプ技術を「革新的なエネルギー高度利用技術」と整理し、その普及拡大を推進しています。また、ヒートポンプ式給湯器は、その省エネ性能が評価され、一般住宅はもとより、既に大阪府やその他自治体の公営住宅でも採用されています。貴市が平成26年1月に策定された「寝屋川市営住宅長寿命化計画」の④市営住宅整備水準【P32】においても“(1)省エネ対応型設備機器の設置推進”を目標水準として定めておられます。本PFI事業の給湯器仕様を高効率ガス給湯器に限定することなく、電気式の高効率給湯器であるヒートポンプ式給湯器を選択肢の一つに追加することで、より貴市の市営住宅整備目標水準と適合した事業者提案が期待できると考えますが、その妥当性についてどのようにお考えかお聞かせ下さい。	要求水準書〔修正版〕に記載のとおりです。 「又は同等品以上とすること。」を追加します。 なお、仕様変更による市営住宅等整備業務に要する費用の変更は行いません。
36	要求水準書 別紙	42	別紙7						活用用地①・②・③（余剰地）活用に関する条件	用地活用（付帯事業1）の区割りの面積は何㎡程度でお考えでしょうか。	活用用地の土地利用に関しては、周辺地域との調和に配慮し、良好な戸建住宅等を建設することで、地域のまちづくりに資することを期待しており、1戸あたりの敷地面積 120㎡程度以上を求めます。
37	様式集	1	第1	2					入札資格審査に関する提出書類	未申請企業の提出書類とありますが、未申請企業の対象は代表企業のみですか。それとも構成企業も含みますか。	代表企業は、市の入札参加資格者名簿に登録されていることが必須条件です。ここでいう「未申請企業」の対象は、構成企業のうち、市の入札参加資格者名簿に登録されていない企業です。
38	様式集	11	様式5						委任状	委任状の添付書類で参加全企業の商業登記簿謄本及び印鑑登録証明書を添付すること。と書かれていますが、様式14その他添付書類と重複するのですが双方とも商業登記簿謄本及び印鑑登録証明書が必要でしょうか。	双方への添付が必要です。（複写可）
39	様式集	14	様式7						建設企業に関する資格	建設企業に関する資格に明記されている一般競争（特定調達）入札参加資格とはどの様な資格ですか。また、出資比率とは何をさしますか。	様式集〔修正版〕に記載のとおりです。 「一般競争（特定調達）入札参加資格の認定の有無」を「入札参加資格者名簿の写し」に修正します。 「入札参加資格者名簿の写し」とは、市のホームページに掲載されている入札参加資格者名簿の該当部分を添付するものとします。 URL： http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/somu/keiyaku/keiziban/sankasikakukankei/meibo.html また、様式7　建設企業に関する資格の「■総合評定値等」の表中、「一般競争（特定調達）入札参加資格の認定の有無」を「入札参加資格者名簿の登録の有無」に修正し、「出資比率」の欄は削除します。
40	様式集	16	様式9						工事施工証明書	施工実績が官庁物件の場合、工事施工証明書はコリンズで代用できますか。	コリンズの登録内容確認書（業務実績）も可とします。
41	様式集	22	様式14						その他の添付書類	企業単体の減価償却明細表とありますが、どのような書類を提出したらよいでしょうか。	償却資産台帳明細表等を想定しています。なお、減価償却資産がない場合は不要です。
42	様式集	34	様式21						提案書概要版	4.鳥瞰図、5.計画図、6.工事スケジュールとありますが、市営住宅（明和、高柳）の2区域の図面及びスケジュールということでよいでしょうか。	鳥瞰図・計画図は、市営住宅等整備業務のうち市営住宅〔明和住宅(南)・高柳住宅〕、用地活用業務及び教育センター廃止後の跡地活用業務を含みます。 工事スケジュールは、全ての業務について、主な内容を含んだものとします。

※　入札説明書 P18に記載の〔第3民間事業者の募集及び選定に関する事項　4 入札手続等　(1)入札説明書等に関する事項 ③現況図面等の配付〕に準じて、番号7の明和住宅測量等資料及び番号9の高柳住宅境界確定図に関する資料を配布します。

ア　配布期間

平成26年10月28日（火）及び10月29日（水）の午前10時から正午及び午後1時から午後5時までとする。

取りに来る前日の午後3時までに、メールにて来所時間を報告すること。なお、この際、来所時間の変更を行うことがある。

イ　配布場所

〒572-8555　大阪府寝屋川市本町1番1号

寝屋川市　まち政策部 まちづくり事業推進室