

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
1	維持管理・運営期間	2	第1	1	(4)	イ	(イ)		実施方針説明会の中で、維持管理・運営期間については、開業準備、引越し作業を含むものご説明がありましたが、本施設は15の施設が入居することから、その開業の時期に合わせた引越し及び準備が必要であり、十分余裕を持った期間を見込むべきと思います。現時点、予定している期間をお教え願います。	平成24年3月の1カ月間を予定しています。
2	土地の所有者等	2	第1	1	(4)	ウ	(イ)		土地の所有権が市ではない状況で、事業契約や建設工事に問題が発生した場合、その責任は、全て市の負担であるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の責により、第三者や工事関係者等に及ぼした事故等については、事業者の責任とします。
3	土地の所有者等	2	第1	1	(4)	ウ	(イ)		建設地について、貴市が借地権者と賃貸借契約を締結するとのことですが、その賃貸借について何らかの文書はありませんでしょうか。賃貸借契約が滞ることは事業進捗に大きく影響するものであり、参画にあたってはその確実性をお教えいただきたくお願い申し上げます。	借地権者とは、賃貸借についての協定書を締結しています。
4	指定管理者	3	第1	1	(4)	(エ)			整備する各施設が記載されていますが、例えば現在市で管理をされていますが、事業期間中に指定管理者として移行することはあるのでしょうか。その場合は、契約先の変更等により維持管理費等の変更リスクが発生するのでしょうか。	市は、事業期間中にSPCとは別の者を指定管理者に指定する場合があります。それに伴う市からSPCに支払うサービス購入料の変動はありません。
5	指定管理者	3	第1	1	(4)	(エ)			今回の事業範囲の業務が、地方自治法による指定管理者としての契約でしょうか。または事業期間中に指定管理者として移行になることはあるのでしょうか。	質問No.4の回答を参照してください。
6	事業の対象となる業務範囲	3	第1	4	(1)	ア	(ウ)	a	デッキの耐震診断業務を行い、耐震補強で強度を確保できると判断される場合はデッキの改築を行わないことによいか。	改築することとします。
7	設計業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	a	「(a) iii (i) 既設阪急南千里駅改札前デッキ耐震診断業務」について、具体的な内容と調査目的をご教示ください。	診断業務の内容は1次診断程度とします。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
8	事前調査業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	a	業務範囲に電波障害調査がありますが、市で事前検討として行った電波障害調査資料等がありましたら公表して頂けますでしょうか。	電波障害調査は行っていません。
9	設計業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	a	事業契約後の設計業務において、交通広場の設計内容との調整業務が発生するのでしょうか。具体的に調整事項をお教えいただけますようお願い申し上げます。	交通広場との調和を図るため、外構照明やサイン等の選定に関する調整が発生すると考えています。
10	建設業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	b	「(a) 既存施設の解体撤去業務」について、施工範囲と内容をご教示ください。	市の指定する一部の樹木を除き、本事業において障害となる事業予定地内の既存施設は全て撤去とします。
11	建設業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	b	「(f) 所有権設定に係る業務」の具体的業務内容をご教示ください。	施設の引渡しに係る事務手続などを想定しています。業務の名称を「所有権設定に係る業務」から「所有権移転に係る業務」に変更します。
12	建設業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	b	業務範囲に所有権設定に係る業務がありますが、所有権設定は市でおこなうが、事業者はその手続きに協力するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。質問No. 11の回答を参照してください。
13	維持管理業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	什器・備品等の維持管理業務は事業者の業務対象範囲外と理解してよろしいでしょうか。	事業者の判断で独自に設置する什器・備品等（中央監視室及び警備員室）の維持管理業務は、事業者の業務対象範囲となります。
14	維持管理業務	4	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	多目的ルームとは、千里ニュータウン建設記念館に整備される多目的ルームと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	大規模修繕について	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	多目的ホールの舞台設備に係る保守管理及び大規模修繕は、事業者の業務対象範囲外であるとありますが、多目的ホールの舞台設備以外の設備についての大規模修繕は業務対象範囲となりますか。	多目的ホールの舞台設備以外の設備に関する保守管理及び大規模修繕は、事業者の業務対象範囲となります。
16	大規模修繕について	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	事業対象外とする保守管理及び大規模修繕になる多目的ホールの舞台設備とは資料12の機器全てと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
17	修繕業務	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	「(i) 修繕業務」とは、多目的ホールの舞台設備のみを除いた建築物・建築設備・外構施設の修繕・更新と解釈してよろしいでしょうか。	質問No. 15の回答を参照してください。
18	維持管理業務	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	多目的ホールとは、(仮称)千里コミュニティプラザに整備される多目的ホールと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	維持管理業務	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	d	多目的ホールの舞台設備に係る大規模修繕は市が直接行い、それ以外の建物及び建築設備等に係る大規模修繕は事業者が行うということでしょうか。	質問No. 15の回答を参照してください。
20	運営業務	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	e	「(b) 飲食スペース運営業務」において、採算にのらない場合は、閉鎖は可能でしょうか。	市との協議事項とします。
21	地下埋設物	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	e	「なお、地下埋設物の移設、…市が行う」とありますが、移設対象の地下埋設物をご教示ください。	阪急電鉄高架下の電気室に供給している、事業敷地内の関西電力及びNTTの施設を市において機能移設します。
22	地下埋設物	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	e	「なお、地下埋設物の移設、…市が行う」とありますが、仮設駐輪場・交通広場再整備は本工事着手前には完了しているのでしょうか。	仮設駐輪場の設置は、本工事で市営駐輪場を解体する前には完了している予定です。交通広場は、平成23年3月末の完成をめざしています。
23	設計・建設に係る対価	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	「市は、設計業務、建設業務・・・一括して支払うことを想定している」とありますが、物価スライド条項の取扱いはどうなるのでしょうか。	サービス購入料の具体的な改定方法は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。
24	設計・建設に係る対価	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	「なお、本施設の建設に係る対価の一部に、まちづくり交付金・・・」とありますが、対価の一部とはどの程度(何%)でしょうか。	事業契約においてあらかじめ定める額を、施設引渡し時に一括して事業者を支払います。金額については、入札説明書で示します。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
25	事業者の収入	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	まちづくり交付金を原資とした一括払い金の額は入札時に確定していただけるのでしょうか。(この額によりSPCの金融機関からの調達額が決まってくるので、金融コストを入札価格に正確に織り込むためにも入札時点での一括払い金額の確定が必須と考えます。)	質問No. 24の回答を参照してください。
26	事業者の収入	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	まちづくり交付金の額はどの程度になるのでしょうか。	質問No. 24の回答を参照してください。
27	事業者の収入	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	「本施設の建設に係る対価の一部に、まちづくり交付金を充当することを予定しており、現段階では、施設引渡し時に一括して支払うことを想定している」とあります。事業収支計画を作成する上で、一括で支払われる費目・金額等が必要になりますのでご教示ください。また提案時に金額等を確定できない場合、入札金額の変更等を行うのか、市が考えられている対応方法をご教示ください。	質問No. 24の回答を参照してください。
28	まちづくり交付金	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	a	施設引渡し時に一括して支払う『まちづくり交付金額』をご教示願います。	質問No. 24の回答を参照してください。
29	事業内容	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	b	維持管理・運營業務におけるサービス対価は、貴市より毎月支払われるのでしょうか。それとも年に何回か分けて支払われるのでしょうか。	四半期ごとに支払うことを予定しています。サービス購入料の具体的な支払方法は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質 問	回 答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
30	事業者の収入	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	「市は、維持管理・運営期間中に事業者の提供するサービスが、市の要求水準等を下回る場合には、維持管理・運営に係る対価の減額及びサービス購入料（設計・建設に係る対価及び維持管理・運営に係る対価）の支払いを停止することがある。」とあります。一方第3. 5. (3) モニタリング結果の対応で、「なお、維持管理・運営段階以降において減額等の措置を行う場合、市からのサービス購入料支払額のうち設計・建設業務に関わる対価は減額の対象にしないこととする。」とあります。維持管理・運営業務の業務水準を理由に、設計業務・建設業務・工事監理業務に対する支払いの減額・停止は行わないとの理解でよろしいでしょうか。	維持管理・運営業務の水準未達等が発生した場合、設計・建設に係る対価は減額の対象とはしませんが、支払いを停止することがあります。具体的なモニタリング方法や減額措置等は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。
31	その他	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	「市は、…市の要求水準を下回る場合…」とありますが、要求水準に対する判断基準を明確にしていだけないでしょうか。	具体的なモニタリング方法や減額措置等は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。
32	その他	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	「市は、…支払いを停止することがある」とありますが、支払い停止の内容を明確にしていだけないでしょうか。	質問No. 31の回答を参照してください。
33	事業内容	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	貴市の要求水準等を下回る場合には、維持管理・運営業務に係るサービス対価減額及びサービス購入料の支払停止とありますが、事業者がペナルティとなる具体的な基準をご教授下さい。	質問No. 31の回答を参照してください。
34	事業内容	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	貴市の要求水準等を下回る場合には、維持管理・運営業務に係るサービス対価減額及びサービス購入料の支払停止とありますが、貴市から事業者へ相当期間の催告はあるという理解でよろしいのでしょうか。	質問No. 31の回答を参照してください。
35	選定方法	7	第1	2	(2)				「公共サービスの水準については、できる限り定量的な評価を行う…」とありますが、評価基準を明確にしていだけないでしょうか。	具体的な評価基準は、落札者決定基準(案)の公表時に示します。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質 問	回 答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
36	選定スケジュール	8	第2	2	(1)				入札公告から提案提出まで約2ヶ月しかありません。これでは民間事業者がノウハウを発揮する期間として不十分であると思います。入札公告を早期に公表していただきたいのですが、いかがでしょうか？	入札公告日は平成21年4月のままとしますが、落札者決定基準(案)や基本協定書(案)、事業契約書(案)、様式集(案)等は平成21年1月に公表する予定です。
37	応募者の備えるべき参加資格要件	12	第2	3	(1)	エ			維持管理業務及び運営業務について、構成員1社から、業務の一部を他の構成員に再委託する場合、再委託を受ける企業の名称も明らかにする必要がありますか。	入札参加者として本事業に応募する場合は、企業名称を明らかにしてください。
38	応募者の構成等	12	第2	3	(1)	エ			構成員1社が維持管理業務又は運営業務全体をまとめて事業者から受託したうえで、業務の一部を他の構成員に再委託すること」とありますが、構成員が受託した業務の一部を構成員以外の企業に再委託することは可能でしょうか。	独立採算事業部分に限り、構成員以外の企業に再委託することを認めます。この場合、独立採算事業を運営する企業は、市の競争入札参加資格者名簿登載業者である必要はありません。実施方針の当該部分を変更します。
39	応募者の構成員等	12	第2	3	(1)	エ			構成員1社が維持管理業務及び運営業務の両業務の全体をまとめて事業者から受託することは可能でしょうか。	可能です。
40	応募者の備えるべき参加資格要件	12	第2	3	(1)	カ			「代表企業及び全ての構成員の名称及びその役割について…」とありますが、協力会社として参画する企業名を明らかにする必要がありますか。	質問No. 37の回答を参照してください。
41	応募者の備えるべき参加資格要件	12 13	第2	3	(1) (4)	カ			上記と同様、設計・建設、工事監理、維持管理、運営以外の役割を担う企業について（例えば出資のみ、もしくは事業のマネジメント等）、その位置付けは協力会社としての参画と言うことになるのでしょうか。その場合、企業名を明らかにする必要がありますでしょうか。（出資を行う場合、行わない場合、両方の場合について）。また現時点で不明の場合はどのような扱いとなりますか。	質問No. 37の回答を参照してください。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
42	応募者の構成等	12	第2	3	(1)				運營業務のうち独立採算業務（飲食スペース運營業務・自動販売機運營業務）を事業者から受託する企業は、構成員である必要がないとの理解でよろしいでしょうか。	質問No. 38の回答を参照してください。
43	参加資格要件	12	第2	3	(1)	キ			「～やむを得ないと市が認めた場合…」とありますが、代表企業以外の構成員の指名停止、営業停止等による変更は該当するのでしょうか。	具体的な状況をみて、都度判断します。
44	参加資格要件	12	第2	3	(1)	キ			複数企業で登録できる業務（建設業務等）で、構成員の一部が欠格となり、残構成員が必要な資格を満たしている場合は参加資格は有効でしょうか。	落札者決定日までにおいては、ご理解のとおりです。
45	参加資格要件の喪失による違約金の請求	13	第2	3	(2)				応募者の参加基本的要件に、市から指名停止処分を受けていないこととあります。また、落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、参加グループの構成員に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがあるとあります。この場合、市は事業者の責に帰すべき事由により事業契約が締結できないという理由で、事業者に対し違約金等を請求する考えはないとの理解でよろしいでしょうか。	本事業の入札における談合等が発覚した場合を除き、違約金は請求しない予定です。具体的な内容は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。
46	競争入札参加有資格者名簿掲載業者	13	第2	3	(3)	イ			現在未登録の場合、12/3から受付開始の審査申請にて登録手続きをすれば宜しいのでしょうか。また、入札参加時等に個別に登録は可能でしょうか。	入札参加時等に追加登録は行いませんので、審査申請にて登録手続きをしてください。
47	マネジメント企業の参加	13	第2	3	(4)				マネジメント・FA業務を行う企業が、代表企業として参加することは可能でしょうか？その場合の参加資格要件をご教示願います。	マネジメント・FA業務を行う企業（実施方針第2の3の(1)のウで定める出資企業をいう場合）が、代表企業として参加することは可能です。この場合の参加資格要件として、第2の3の(1)、(3)及び(5)の該当する条件を満たしてください。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
48	設計業務を行う企業	13	第2	3	(4)	ア			構成員が複数の場合、その数に制限はありますでしょうか。	構成員の数は任意とします。
49	建設業務を行う企業	14	第2	3	(4)	イ			構成員が複数の場合、その数に制限はありますでしょうか。	構成員の数は任意とします。
50	建設業務を行う企業	14	第2	3	(4)	イ	(カ)		複数の構成員による場合、監理技術者として専任配置する者は1名と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	維持管理業務を行う企業	15	第2	3	(4)	エ	(ウ)		維持管理実績において延床面積3,500㎡以上の施設とありますが、当該施設は民間発注の施設でも可という理解でよろしいでしょうか。	民間発注の施設（事務所等同種施設が望ましい）も可とします。
52	維持管理業務を行う企業	15	第2	3	(4)	エ	(ウ)		維持管理実績において延床面積3,500㎡以上の施設とありますが、当該施設の種別は、事務所ビルという理解でよろしいのでしょうか。	質問No. 51の回答を参照してください。
53	運營業務を行う企業	15	第2	3	(4)	オ			運營業務のうち独立採算業務（飲食スペース運營業務・自動販売機運營業務）を事業者から受託する企業については、市の競争入札参加資格者名簿（物品等各種部門）登録業者である必要がないとの理解でよろしいでしょうか。	質問No. 38の回答を参照してください。
54	運營業務を行う企業	15	第2	3	(4)	オ	(イ)		運營業務を再委託する場合、当該再委託先が、運營業務を実施するにあたって必要な資格を有していれば可という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	落札者を決定しない場合	16	第2	4	(5)				応募者が1グループとなった場合、そのことにより落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すことはないとの理解でよろしいでしょうか。	1グループとなった社会的状況等を考慮して判断します。
56	第3-4 施設配置及び動線上の条件並びに施設全体の要求水準	17	第3	4	(1)	ア			竹見台地区仮設連絡デッキは竹見台地区への接続位置を現状から変更し、仮設を設けず、新設から行うことでもよいか。	動線確保を条件とし、仮設を設けず、新設から行うことを可とします。

実施方針に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
57	第3-4 施設配置及び動線上の条件並びに施設全体の要求水準	18	第3	4	(1)	エ	(イ)		エスカレーター設置は上がりと下りの2基必要か。	上がりと下りの2基必要です。
58	モニタリング結果の対応	18	第3	5	(3)				「市は、…場合により一定のルールに基づく…」とありますが、一定のルールとはどう云ったものでしょうか。	質問No. 31の回答を参照してください。
59	モニタリング結果の対応	18	第3	5	(3)				一定のルールに基づくサービス対価の減額等の措置を行うとありますが、市が考えているルールを具体的にご教示ください。	質問No. 31の回答を参照してください。
60	モニタリング結果の対応	18	第3	5	(3)				「市は、モニタリングの結果、事業者が契約に定める性能基準・サービス水準及び契約条項を満たしていないと判断される場合は、事業者に改善を求めることとし、場合により一定のルールに基づく市からのサービス対価の減額等の措置を行う」とありますが、飲食スペース運營業務及び自動販売機運營業務は独立採算事業であり、サービス対価の支払い対象でないことから、サービス対価の減額の対象とならないとの理解でよろしいでしょうか。	サービス購入料の減額措置の対象とはなりません。支払停止の対象となります。具体的なモニタリング方法や減額措置等は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。
61	事業期間終了後の措置	18	第3	6					「市は、…市の定める引継ぎ時における施設の要求水準を…」とありますが、要求水準(案)との相違を明確にお願いします。	要求水準書等に定める要求水準を満たしてください。
62	財政上、金融上の支援について	21	第7	2					事業者が財政上及び金融上の支援が受けられた場合、サービス対価減額等の影響がでるのでしょうか。	具体的な支援内容によります。