

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質 問	回 答
				1	7	2		
1	事業目的	1	1	1	4		既存 5 団地に入居されている世帯数（現時点）をご提示願います。	[別表 1] をご覧下さい。
2	新佐竹台住宅等整備業務	1	1	1	7	1	事後調査（家屋調査等）については事業者が必要と認めた場合に実施するものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
3	既存 5 団地入居者移転支援業務	2	1	1	7	2	ア③の業務について、入居説明会の開催の主体は貴市であり、開催日・場所・入居者選定等は貴市の業務で、事業者は備品等の説明が業務であるとの解釈でよろしいでしょうか。	詳細は業務要求水準書に示しますが、入居説明会の開催は、事業者において主体的に実施いただく予定です。
4	既存 5 団地入居者移転支援業務	2	1	1	7	2	原則として、引越しは各入居者が個別に行い、移転支援業務には、引越荷物の梱包・搬送等のいわゆる引越業務は含まれないという理解でよいでしょうか。また、希望者への移転支援業務とは、具体的には移転、引越等の相談に応じ、必要に応じて引越専門業者の紹介等を行う業務という理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。詳細は業務要求水準書で公表します。
5	既存 5 団地入居者移転支援業務	2	1	1	7	2	今回移転対象の既存 5 団地の管理戸数、現入居戸数、新佐竹台住宅へ移転予定の戸数は、各団地ごと、それぞれ何戸でしょうか。また、240 戸の内、既存団地からの移転入居戸数を上回る部分については、新規募集住戸と考えるよろしいでしょうか。	既存 5 団地の管理戸数、現入居戸数、新佐竹台住宅へ移転予定の戸数は、[別表 1] をご覧下さい。また、既存団地からの移転入居戸数を上回る部分については、ご理解の通りです。

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0	質 問	回 答
6	事業者の収入及び負担	2	1	8	債務負担行為の限度額 4,673,074,000 円(消費税及び地方消費税を含む)とありますが、この額に含まれる消費税の税率は何%でしょうか。	消費税率 8%です。
7	選定及び契約の手順及びスケジュール	6	2	2	スケジュールに関し、平成 26 年 6 月上旬頃に予定されております” 提案内容に関するヒアリング”とはどのようにされるのでしょうか。プレゼンテーションの予定はございますか。	民間事業者からのプレゼンテーションを行い、選定委員から質疑をする方式を考慮しております。
8	入札参加者の構成等	8	2	4 1 エ	市内企業が構成企業となる場合、当該構成企業への発注金額は、受け持つ JV 比率分を市内発注予定額に含むと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
9	入札参加者の構成等	8	2	4 1 エ	「市内企業への発注予定額の合計額が 3 億円以上であること」とありますが、確認の方法を具体的にご教示下さい。	市内企業への請負又は委託等の契約書の写し等により確認します。なお、提案書提出時及び特定事業契約締結時に「市内企業への発注に関する誓約書」を提出いただき、誓約した事項について、違約した場合は、本事業の特定事業契約書に基づいて、違約金が発生します。
10	応募グループの構成要件	8	2	4 2 イ	「第三者」及び「当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者」、「以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業」に再発注する場合、いずれの場合も「市内業者として最初に業務契約を行う企業」であれば、市内企業への発注予定額に計上できると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	構成企業及び協力企業の共通要件	8	2	4 3	協力企業の参加表明は提案書提出時に必要となるのでしょうか。	提案書提出時に必要としない予定です。

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0	質 問	回 答
12	入居者移転支援業務 企業	12	2	4 4 4	入居者移転支援企業の要件として、「共同住宅の建替等に係る引越業務を実施した実績」とありませんが、この実績とは引越の仲介、斡旋等の業務を含むものと理解してよいですか。ここでいう引越業務の具体的内容・範囲をご教示ください。	引越の仲介、斡旋等の業務を含んでも構いません。また、引越業務の内容については、業務要求水準書で公表します。
13	改定の考え方	15	2	7 1	工事期間中、特別な要因により労務費が大きな割合を占める工種（例えば鉄筋、型枠や内装など）に著しい変動が生じた場合、新佐竹台住宅等整備費の調整対象となるのでしょうか。	入札公告時に公表する特定事業契約書に定める方法により、物価変動率による調整を行う予定です。
14	施設の立地条件	20	4	1	敷地測量図（高低測量含む）は追って公開、入手可能と考えてよろしいでしょうか。できるだけ速やかに公開して頂けると幸いです。	特定事業選定後、本市当該事業ホームページで公表します。 下記のサイトをご覧ください。 <a href="http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html">http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html</a>
15	住宅設備の仕様	21	4	2 1 4	国などにおいては、グリーン購入法・CASBEE・改正省エネ法等、住まいの省エネに関する施策が策定され、また吹田市でも地球温暖化対策新実行計画を策定・運用し、温暖化対策を進められております。実施方針では、環境負荷への配慮の観点から CASBEE ランク A を確保してさらに S を目指されていますが、給湯方式について「16 号又は 24 号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準」と言うのは、グリーン購入法適合品でなければならぬと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質 問	回 答
				0	1	4		
16	住宅設備の仕様	21	4	2	1	4	給湯器方式については、コスト面、設置性、設備更新、メンテナンス性等を考慮して提案する理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
17	住宅設備の仕様	21	4	2	1	4	12 月 6 日、国から「エネルギー基本計画に対する意見」のパブリックコメントが実施され、その中に「“多層化・多様化した柔軟なエネルギー需給構造”の実現を目指していく」との記載があります。公営住宅の住宅設備においても、エネルギーを選択できる仕様にしておくべきと考えますが、その理解でよろしいでしょうか？	「エネルギーを選択できる仕様にしておくべき」の趣旨が不明ですが、住宅設備の仕様は、電気、ガス両方に対応いただきます。
18	住宅設備の仕様	21	4	2	1	4	「全ての住戸においてガスコック及びIH対応コセントの両方を設けること」とありますが、入居者負担がガス方式と同等であれば、環境配慮、高齢者等の居住の安全性への配慮、入居者の住まい方の選択肢を増やす、先進的な設備の導入等の観点から、その一部または全部をオール電化住宅とする提案は可能でしょうか？	オール電化住宅は認めません。
19	環境負荷への配慮	23	4	3	1		提案時点で示すCASBEEの評価ランクは、基本設計段階におけるCASBEE評価員による自己評価という理解でよいですか。また、事業実施段階においては、第三者評価による認証を取得する必要があるでしょうか。その場合は、どの段階の評価が必要でしょうか。また、その第三者評価はAランク以上を確保するとの認識でよいですか。	ご理解の通りです。また、第三者評価による認証については、新佐竹台住宅等の実施設計段階に取得してください。

## (仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
20	法制上及び税制上の措置に関する事項	26	7	1	提案時点から事業終了までの間で、消費税率の変更が予想されますが、契約後消費税率が変更された場合は、当初契約額と消費税率の関係及び各年度の支払額と消費税率の関係はどのようになりますか。	消費税法改正に伴う経過措置等、国の示す指針に基づきます。下記のサイトをご参照下さい。 <a href="http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippan.joho/pamph/shohi/kaisei/pdf/2191.pdf">http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippan.joho/pamph/shohi/kaisei/pdf/2191.pdf</a>
21	【別紙1】「リスク分担保」	28			「契約締結リスク：市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止」の項目はどのような場合を想定しているのでしょうか。	【別紙1】「リスク分担保」28 ページの契約締結リスクの※1に準じて判断します。
22	【別紙1】「リスク分担保」	29			提案時において、公表資料に加えて、必要に応じて各課協議や追加資料収集等を行っても必要な情報を十分に知り得ない場合、あるいは先方都合により事前協議が整わない場合、計画及び設計リスク分担保についてご見解をお聞かせください。	【別紙1】「リスク分担保」29 ページの計画及び設計リスクの※4に準じて判断します。
23	添付資料				建替事業用地についての資料(1)～2測量図について、書き込んだメーター表記が違うように思われますが縮尺を教えてくださいませんか。	特定事業選定後、本市当該事業ホームページで公表します。 下記のサイトをご覧ください。 <a href="http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshibi/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html">http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshibi/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html</a>
24	添付資料				(1)～2建替事業用地についての資料の測量図ですがCAD データー (DXF 等) で配布していただけないでしょうか。	特定事業選定後、本市当該事業ホームページで公表します。 下記のサイトをご覧ください。 <a href="http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshibi/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html">http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshibi/div-toshiseibi/jutaku/_60195.html</a>

## (仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

## [別表 1]

既存 5 団地	管理戸数	入居戸数	移転戸数
津雲台第 1 住宅	108	86	86
佐竹台住宅	30	24	24
岸部北住宅	30	29	21
日の出住宅	98	38	12
豊津住宅 T 2 棟	30	25	6
合 計	296	202	149

※上記の移転者数は、現在の予定数であり、本業務実施時点で移転者数が変動する可能性がある。