

東大阪市新水道庁舎整備事業 入札説明書等に関する第2回質問への回答

- ・東大阪市新水道庁舎整備事業 入札説明書等について、令和6年8月29日から令和6年10月7日までに寄せられた第2回質問に対する回答を公表します。
- ・質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については一部修正しています。

令和6年11月6日
東 大 阪 市

入札説明書に関する質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
1	22	第5	2	(6)	③		質問の受付及び回答	第2回質問の回答については、提出後10日以内で回答をお願いします。	入札説明書に記載のとおり、11月上旬頃に第2回質問回答を公表します。
2	30	第7	6				本市の費用負担	給水引込工事に対する給水加入金は貴市の負担でしょうか。	お見込みのとおりです。
3	30	第7	8				土地の使用	本工事敷地の地下埋設物は、ないものと考えております。残置物があった場合、費用および工期については別途協議と考えてよろしいでしょうか。	地中埋設物などの予測できない土地の瑕疵が発見された場合の取り扱いについては、事業契約書(案)第25条第6項に示すとおりです。
4	30	第7	8				土地の使用	建設工事等の遂行に必要な範囲に限り、貴市が所有する事業用地を無償で利用することができるかと記載がありますが、計画敷地の南側の使用は可能でしょうか。	事業予定地南側の敷地の使用は出来ません。「資料3 事業予定地 現況測量図」に示す事業予定地の範囲外で無償で使用可能な市有地はありません。なお、入札説明書中の「事業予定地」と「事業用地」は同義となります。
5	30	第7	8				土地の使用	工事範囲の既存仮囲い(万能鋼板)等は工事期間中無償で利用出来るものと考えてよろしいでしょうか。また、工事完了後は自由処分と考えてよろしいでしょうか。	原則、利用可能ですが、南側隣接地に跨っているため、境界部分の取り扱いについては、別途協議とします。
6	30	第7	8				土地の使用	南側直近隣接地についてですが工事用駐車場及び埋戻し用転用土の一時仮置き場としての利用は可能でしょうか。	入札説明書に関する質問No.4の回答をご参照ください。
7	30	第7	8				土地の使用	事業用地の無償利用のできる範囲のご教授をお願いします。	入札説明書に関する質問No.4の回答をご参照ください。

要求水準書に関する質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	①	ア	(a)	項目等	質問内容	回答
1	26	第2	1	(5)	④			構造計画 地盤調査	「資料4 事業予定地地盤調査資料」を参考とした基礎構造よりも杭先端層が深く想定される場合、追加の地盤調査を実施することは可能でしょうか。追加の地盤調査を実施する場合、調査費用は事業者負担となりますでしょうか。 また、上記により実施した追加の地盤調査により、著しい杭の延伸など公開情報では予測が難しい追加対応が必要となった場合、事業者負担にご配慮いただくことは可能でしょうか。	(前段)事業契約書(案)第13条第1項及び第7項の通り、追加の地盤調査が必要な場合は、本事業において、事業者の負担及び責任にて実施してください。 (後段)市が提供した情報若しくは資料の誤り又は市の提示条件若しくは指示の不備・変更による設計変更と合理的に認められる場合については、事業契約書(案)第17条第5項に示すとおりです。また、地盤調査等の事前調査の誤り又は過失に起因する場合については、事業契約書(案)第13条第8項に示すとおりです。
2	30	第2	1	(6)	②	工	(a)	テレビ電波障害 防除設備	テレビ電波障害調査を実施し、本施設の建設(工事中を含む)にともない、近隣に電波障害が発生する場合は、本事業にてCATV等による電波障害対策を行うことと有りますが、電波障害対策費は、事前事後調査の結果により対処範囲が決定するため、別途精算と考えてよろしいですか。	要求水準書P19(n)及びP55(c)に記載のとおり、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行い、本施設により、近隣への電波障害を発生させないように規模・配置を検討してください。その上で、近隣に電波障害が発生する場合は、合理的な範囲で事業者負担にて対策を行うことを原則としますが、事象に応じ、協議によるものとします。また、事業者は、市に対して、当該対策の実施前及び実施後の調査内容及び結果を報告することとします。
3	33	第2	1	(6)	④	ア		給水設備	水道本管からの引込について、耐震性貯水槽、給水車用給水塔、建物用それぞれ別々に引込む必要がありますか。それとも、まとめて1本で引込んで、敷地内にて各用途に分岐することは可能でしょうか。	耐震性貯水槽用については、水道本管から別で引き込むものとします。また、給水車用給水栓及び建物用の水道本管からの引込については、水圧の安定性、災害時の対応等を考慮した上で、事業者の提案によるものとします。なお、給水車用給水栓用は受水槽を経由しないものとします。
4	59	第3	3	(1)			(g)	基本的な考え方	建設期間中は事業予定地内に現場事務所を原則として設置する事とありますが、期間終盤における外構工事の施工前には撤去となりますが、検査・引渡しまでの数ヶ月は建設物内に一時移転することは可能でしょうか。	事業者の提案によるものとします。
5	59	第3	3	(2)			(a)	工事計画策定 に当たり留意すべき項目	工事計画をするにあたり、現状地盤の高さが不明です。ご指示下さい。	地盤の高さは「資料4 事業予定地 地盤調査資料 図1.1.2」をご参照ください。
6	59	第3	3	(2)			(a)	工事計画策定 に当たり留意すべき項目	敷地北側隣地境界に隣地のメッシュフェンス塀が御座います。塀が当敷地に越境しておりますが存置とし、境界塀は既存塀の内側に設置と考えて宜しいでしょうか。	「資料③事業予定地 現況測量図」より、北側隣地のネットフェンス塀については、今回事業予定地に越境していないため、残置とします。敷地内の境界塀の設置については、事業者の提案によるものとします。
7	59	第3	3	(2)			(c)	工事計画策定 に当たり留意すべき項目	周辺道路の規制(3t車規制等)に留意して計画する事とありますが、事業計画の規模より3t車以上の工事車両搬入は不可欠です。所轄警察署への規制解除申請を法令に従い届出を行う事で通行できると考えてよろしいでしょうか。	建設工事に係る道路の規制解除については、所管の警察署と協議を行ってください。
8	59	第3	3	(2)			(e)	工事計画策定 に当たり留意すべき項目	近隣住民に対して工事内容を十分に周知し理解を得ると共に、作業時間についても了承を得る事とありますが、作業時間については8:00~18:00(作業形態に応じて~18:00以降も作業がある場合がある)を原則としています。当該内容は、事業者の意向を市様より近隣住民様へ説明いただけるとの考えでよろしいでしょうか。	要求水準書P.59第3の3(2)(e)に記載のとおり、近隣住民に対して、事業者が作業時間について説明し、了承を得てください。作業時間は事業者提案を基に、協議により決定するものとします。なお、その他、要求水準書P.58第3の3(1)(c)に記載のとおり、本事業の着手に先立つ近隣住民への説明や調整並びに境界調査は本市が実施しますが、事業者も資料作成や説明補助等の支援を行ってください。
9	60	第3	3	(4)	②		(a)	近隣調査、準備 調査等	建築準備調査等における周辺家屋影響調査を含むとありますが、その調査項目について具体的な内容をご教示ください。(資料5において詳細は市と協議) また、(b)にて工事完了後において建設工事による近隣住民等への影響がないか確認する事とありますが、準備調査で行う家屋影響調査に対する事後調査の実施と解釈することによってよろしいでしょうか。	(前段)建築準備調査等の項目は、事業者の提案に基づき協議によるものとしますが、事業者が入札価格内で実施する予定の建築準備調査等の項目・内容について、入札時の提案書に記載して下さい。 (後段)お見込みのとおりです。

要求水準書に関する質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	①	ア	(a)	項目等	質問内容	回答
10	77	6	3	(1)			(i)	定期保守点検業務	昇降機設備の保守契約は、メーカーによるフルメンテナンス契約が必須という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	79	6	6	(1)				日常清掃業務	質問No.35にて、「男女更衣室や休養室について原則的に使用開始時間前までに日常清掃を完了するものとする」とありますが、使用開始時間というのは執務開始時間の9時、という認識でよろしいでしょうか。	原則、お見込みのとおりです。ただし、男女更衣室については、執務開始時間以前での使用が多いため、7時より以前に日常清掃を完了してください。
12	資料7							メーター倉庫	メーター倉庫が冷暖房の対象室となっていますが、大空間の倉庫を全体空調するのは非効率と思われる。スポットエアコンによる局所冷暖房とする提案をさせて頂いてよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。
13	資料7、 資料10							外部施設の鍵管理	資料7ではメーター倉庫、資材倉庫、ごみ集積所のセキュリティレベルは2bであり、資料10のセキュリティレベルイメージではICカードによる鍵管理を行うイメージ図になっていますが、このような外部施設でもICカードによる入退室管理を行うとのお考えでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	資料16							主な維持管理業務項目詳細一覧	現在の庁舎で、閉庁時に実施している維持管理業務がありましたら、その業務項目全てと閉庁時のいつ(時間や曜日)実施しているか、ご教示をお願いいたします。(例:消防設備点検など)	別紙1をご参照ください。

様式集(提案審査)に関する質問への回答

No	頁	様式番号	1	(1)	①	項目等	質問内容	回答
1			1	(2)	①	提案審査に係る書類	様式A-1～A5のファイルの表紙、背表紙には事業名・入札参加グループ名等の記載は必要ないのでしょうか	様式A-1、様式A-2、様式A-5については、ファイルの表紙及び背表紙に、事業名、書類名・分類名、入札参加グループ名を記載して下さい。様式A-3、様式A-4、様式A-4別表については、封筒に入れ密封し、封筒の表書には事業名、書類名、入札参加グループ名を表記してください。
2			1	(2)	②	提案書	「背表紙への分類名の記載は不要とすることでもよい」と明記されていますが、それ以外の事業名・書類名・入札参加グループ名及び通し番号は記載の必要があるということでしょうか	お見込みのとおりです。
3			1	(2)	②	提案書	副本分についてはファイルの表紙及び背表紙には何も記載しないということよろしいでしょうか。また、様式のそれぞれ右上にある「入札参加グループ名」は副本分については入札参加資格に係る書類の提出時に与えられた記号、正本分については名称で記入するという理解でよろしいでしょうか。	副本分のファイルの表紙及び背表紙についても、正本同様に記載が必要です。ただし、副本分の「入札参加グループ名」については、企業名を記載せず、入札参加資格審査に係る書類の提出時に与えられた受付番号(記号)を記入してください。正本分については、お見込みのとおり名称で記入してください。
4	1		1	(2)	②	提案書	項目ごとにインデックスを付けることとありますが、インデックスには項目名ではなくNo.を記載してよいでしょうか。(項目名だと長くインデックスに入らない可能性が高いため)	インデックスにはNo.を記載することで構いません。
5			1	(2)	④	その他	CD-Rに明記する「保存されている書類名」とは各分類名ではなく「提案書」という表記でよいのでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、CD-RもしくはDVD-R1枚での提出を基本としますが、複数枚に分かれる場合には、保存されている提案書の分類名も明記ください。
6		H-19				仮設計画図	現在の既存仮囲いは利用可能とのことですが、仮囲い上部に防犯灯が点在して設置されています。この防犯灯は工事期間中も使用し機能させるのか、若しくは市様で撤去され、必要に応じて仮設用防犯灯を設置しなくてはならないものなのかご教示ください。	周辺住民の安全性への配慮のため、工事期間中も機能維持してください。現況の防犯灯をそのまま利用も可能ですが、必要に応じて仮設用防犯灯を再整備することでも構いません。なお、既存仮囲いが南側隣接地に跨っているため、南側隣接地の利用状況に応じて調整が必要となります。詳細については、別途協議とします。
7		I-2				資金収支計画表	本sheetでは、「割賦手数料を売上に計上する」標記となっています。これは、「割賦払の総額を把握しやすくする」のが狙いと理解しています。一方で、新会計基準(会計基準57)では、「割賦手数料を売上に計上しない」との指導があるようです。その意味では割賦手数料の同額を別の行で減額し、別途利息収益として記載すればよいとの理解でよろしいでしょうか？	SPCの決算書においては、割賦手数料を営業外収益に計上する形で問題ありません。ただし、資金収支計画表(様式I-2)の損益計算書においては、PFI事業費(割賦手数料を含む。)は従前通り、営業収入(市からの収入)に記載してください。
8		I-2				資金収支計画表	本sheetの損益計算書の費用欄「割賦原価の繰延償却」の記載について。想定しているSPCは上場企業の連結子会社となる予定ですので、親会社の会計基準に準拠することとなり、割賦については、「割賦基準」を適用するのではなく原則として「収益認識基準」を適用し決算書を作成することになると思われます。従いまして、例えば割賦対象の什器備品は引渡時点で利息以外の全額について収益を(割賦売上として)認識することとなりますので、原価についても当該時点で全額を(割賦原価として)認識し、金利部分は売上ではなく(利息収益として)認識することとなるようです。従いまして、「割賦原価の繰延償却」という項目については単に「割賦原価」として引渡時点一回のみの計上で問題ないとの理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。様式集(様式I-2)を修正します。
9		I-2				資金収支計画表	「資金収支計画」についてはキャッシュフロー計算書の位置付と理解しています。「資金需要」を間接法で記載する際に、一般的には「税引前当期利益」から展開するケースが多いようですが、本sheetでは「税引後当期利益」からの展開であるのは標記を簡潔にし重要科目に注目するとの趣旨との理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
10		K-1				事業スケジュール表	項目に記載する内容が「事業スケジュール」と記載されていますが、事業契約締結日～供用開始(R10年5月中旬)までのスケジュール工程表など、スケジュールがわかる内容を記載するという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。事業契約締結日～供用開始(R10年5月中旬)までのスケジュールは必須で記載ください。