

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

事業名：（仮称）東大阪市環境センター整備事業

- ・「（仮称）東大阪市環境センター整備事業」の実施方針等について、令和7年7月3日までに寄せられた質問・意見への回答を公表します。
- ・質問及び意見は、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。
- ・各質問・意見への回答は、現時点での東大阪市の考え方を示したものです。実施方針等の内容について加筆・修正等を行う場合は、適宜、修正版等を提示し、最終的には、入札説明書等で提示しますのでご注意ください。
- ・質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合があります。

令和7年8月6日

東大阪市

■実施方針に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
1	実施方針	維持管理業務	2	第1	1	(4)	イ	(ア)		備品リストなどは公表されますでしょうか。 またいつ頃の公表となりますでしょうか。	備品リストは入札公告時にお示しします。
2	実施方針	事業期間等	2	第1	1	(4)	ウ			引渡し日が令和11年2月末と記載がありますが 工期短縮ができ早期の引き渡しができる分には問題ないでしょうか。 西部は解体+新築、東部が新築のみになりますので 東部が早く工事完了引渡ができると想定できます。 又は引渡しは2現場とも令和11年2月に合わせる必要があるのでしょうか。	東部・西部は同時に供用開始する必要があるため、引渡しは実施方針に 記載の時期に東部・西部同時に行ってください。
3	実施方針	施設整備業務の対価	2	第1	1	(4)	エ	(ア)		施設整備業務の対価の一部に地方債を活用予定ということですが、施設 整備費の何割程度を起債される予定ですか。	起債割合の想定は公表しません。
4	実施方針	施設整備業務の対価	2	第1	1	(4)	エ	(ア)		地方債は総事業費のうち、何割ほどを想定されてますでしょうか。 施設整備業務に係る費用は、完了後SPCへお支払いいただけたと考えて よろしいでしょうか	起債割合の想定は公表しません。詳細については、入札公告時に公表する 事業契約書(案)に示します。
5	実施方針	施設整備業務の対価	2	第1	1	(4)	エ	(ア)		施設整備業務の対価の一部について、施設整備期間中及び引渡し時に 事業者を支払うことを想定とありますが、施設整備期間中とは出来高払い を想定していますでしょうか。また、施設整備期間中及び引渡し時の対 価の一部とは、施設整備費に対して、どの程度の割合を想定されていま すでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
6	実施方針	施設整備業務の対価	2	第1	1	(4)	エ	(ア)		施設整備業務の対価について、「市は施設整備業務の対価の一部に地方 債を活用予定であり、これを含む施設整備業務の対価の一部につい ては施設整備期間中及び引渡し時に事業者を支払うことを想定してい る。」との記載がありますが、本件においては通常の東大阪市発注工事と 同様に東大阪市公共工事の前払金に関する規則に準じ、保証事業会社 (公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号) 第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件に施設整備 業務の対価の一部を前払金として支出することは可能でしょうか。 なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正 な施工や運営の確保、事業者の資金調達費用の縮減が可能となり、本事 業への応募者が増加し、競争入札の効果から事業のVFMの向上に繋がる ものと思われます。	前払い金の支払は想定していません。
7	実施方針	募集及び選定の方法	4	第2	1	(1)				総合評価一般競争入札での選定との事で提案点、価格点の比率などお 決まりでしょうか。	入札公告時にお示しします。
8	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				ヒアリングでは、動画や模型の使用は不可との理解でよろしいでしょ うか。提案書類の提出からヒアリングまでの期間も短く、事業者の負担軽 減のため動画や模型の使用は不可として頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。ヒアリングの詳細は現時点で未定であるため、詳 細は入札公告以降にお示しします。
9	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				入札公告前又は入札公告後すぐに既存施設の現地調査(解体費算出の ため)を行う機会を頂けますでしょうか。 なお、その際は建設会社及びその下請け会社等も含めての現地調査が 必要になります。	入札公告後に再度現地見学会を実施します。対象企業を含め、詳細は 入札公告時に示します。
10	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				(仮称)西部環境センターについて、解体工事業者同行のもと再度現地 見学をさせて頂けませんでしょうか。	質問No.9の回答を参照してください。
11	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				令和7年10月下旬に想定されている個別対話についてはどのような内 容を想定されておりますでしょうか。	市の意図と入札参加希望者の解釈との間に齟齬が生じないようにするこ とを目的に、各入札参加希望者に対し、対面方式による対話の場を設け ることを想定しています。入札参加者としてグループの組成を予定してい る複数社で参加することも可とする方針ですが、詳細は入札公告時にお 示しします。

■実施方針に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
12	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				個別対話の実施と同様の11月下旬となっておりますが、質問(第1回)への回答公表を11月中旬と早めていただき、質問回答の結果を踏まえて、個別対話の実施としていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
13	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				本事業における「予算」決定のスケジュールをご教示ください。 ※議会承認●/● 公表●/●など	当該スケジュールは公表しません。本事業の予定価格については入札公告時にお示しします。
14	実施方針	入札参加者の構成	8	第2	3	(1)	ア			SPCから直接業務を受託又は請け負わない企業も構成企業になれるのでしょうか。	構成企業は、入札参加者のうちSPCへの出資を予定しており、かつSPCから直接業務受託する又は請け負うことを予定している者となります。実施方針を修正します。
15	実施方針	入札参加者の構成等	8	第2	3	(1)	ア			構成企業(SPC出資者)の役割についての記載はありませんが、設計・工事監理、建設、維持管理を担っている企業のそれぞれの出資義務についてご教示ください。	担当業務別の出資義務はありません。
16	実施方針	代表企業の選定、構成企業等の明示等	8	第2	3	(1)	イ			代表企業(最大出資者)に関して、建設企業でなければならない等の条件はありますでしょうか？維持管理企業が代表企業となる事は可能でしょうか？	代表企業の業種の指定はありません。維持管理企業が代表企業となることも可能です。
17	実施方針	代表企業の選定、構成企業等の明示等	8	第2	3	(1)	イ			施設整備期間と維持管理期間で代表企業を変更することは可能でしょうか。 代表企業変更後も施設整備期間の代表企業は構成員として残ることを想定しております。	提案書において提案され、市が認める場合に限り、施設整備期間と維持管理期間で代表企業を変更することを可能とします。実施方針を修正します。
18	実施方針	代表企業の選定、構成企業等の明示等	8	第2	3	(1)	イ			代表企業について、事業フェーズに応じて代表企業を変更することは可能と理解してよろしいでしょうか。	質問No.17の回答を参照してください。
19	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	ウ			代表企業がSPC出資の最大出資者になる事とありますが、事業期間中で出資比率を変更したうえで代表企業変更(スイッチング)を公募開始前にて認めていただく事は可能でしょうか。 ※変更理由・変更企業・出資割合を開示した上での前提です ※本事業への参加可否に関わる可能性があります。	質問No.17の回答を参照してください。
20	実施方針	SPC の設立について	8	第2	3	(1)	ウ			SPCから直接業務を受託又は請け負わない企業も出資していいのでしょうか	SPCから直接業務を受託又は請け負わない企業が出資することも可能です。その場合、当該企業の出資比率は100分の50未満としてください。
21	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	ウ			入札参加者の構成企業にて50%を超える事とありますが、構成企業についての条件をご教示ください。	構成企業は、入札参加者のうちSPCへの出資を予定しており、かつSPCから直接業務受託する又は請け負うことを予定している者となります。実施方針を修正します。
22	実施方針	SPC の設立について	8	第2	3	(1)	ウ			SPCの所在地を事業地内にしてもよろしいでしょうか	SPCの所在地を事業地内にすることは認めません。
23	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(ア)	c	延床面積1,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築の基本設計実績(元請けに限る。)を有することとあります。今回は公共施設整備の観点から実績は公共施設に限定するとの理解でよろしいでしょうか。	「事務所」には民間施設も含みます。
24	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	c	市内業者との記載がありますが、市内業者の定義についてご教示ください。	「令和7年度発注者別評価点一覧表(契約課)」に記載のある者となります。
25	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	e	延床面積1,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事実績(元請けに限る。)を有することとあります。今回は公共施設整備の観点から実績は公共施設に限定するとの理解でよろしいでしょうか。	「事務所」には民間施設も含みます。
26	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	e	平成22年度～延床面積1,000㎡以上の「庁舎又は事務所」の新築工事実績とありますが、こちらは民間及び公共どちらでも可との認識でよろしいでしょうか。 また、公共の場合改築・増築でも可能でしょうか？	第1文については、ご理解のとおりです。第2文については、改築・増築は認めません。

■実施方針に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
27	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	f	監理技術者について専任特例2号の活用について認める記載がありますが、本物件において、近畿地方整備局へ確認済みとの理解でよろしいでしょうか。	近畿地方整備局への確認は行っておりませんが、市担当部署と調整済みであるため、活用に支障はないものとお考え下さい。
28	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	f	「複数の者で業務を実施する場合は、少なくとも1者は a,b,c,e,f の要件を満たし」とございますが、fの「監理技術者を専任で(仮称)東部環境センターと(仮称)西部環境センターそれぞれに配置すること」については、複数の者(JV)で業務を実施する場合は、監理技術者をJVの構成企業の中から配置してよろしいとの理解で宜しいでしょうか。 (例:JVの親会社が2つの現場でそれぞれ1名ずつ監理技術者を配置する必要はない)	複数の者(JV)で建設業務を実施する場合でも、監理技術者は、単独で建設業務にあたる資格のある企業から配置する必要があります。実施方針を修正します。
29	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	f	企業としての参加資格はeに記載がありましたが、配置する監理技術者についての資格与件について記載がありません。 参加資格としては条件を付さないと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、監理技術者を配置する企業については質問No.28の回答を参照してください。
30	実施方針	参加資格の確認基準日等	11	第2	3	(3)				市の入札参加有資格者名簿に登録していない者は、指定の受付期間に登録申請を行うこととありますが、指定の受付期間に登録できていない未登録の企業については、参加申請受付時に入札参加有資格者名簿登録に必要な書類と同等の資料を提出すればよろしいでしょうか。	原案のとおりとします。参加資格確認基準日時点で入札参加有資格者名簿に登録のない企業は、構成企業及び協力企業としての参加は認められません。
31	実施方針	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	14	第6	2	(1)				事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合について、「事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。」との記載がありますが、違約金に関しては、東大阪市ホームページ掲載の標準契約書に準じ、契約保証金の納付またはこれに代わる担保の提供を求めるとの認識でよろしいでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
32	別紙2 リスク分担表	契約締結	1		1					議会の否決による契約締結の遅延または締結不能は市の帰責事由との理解でよろしいでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する基本協定書(案)に示します。
33	別紙2 リスク分担表	不可効力	1		1					不可抗力 ※1 内容に応じ、合理的な範囲を勘案して協議により市又は事業者が負担することを想定しているとあります。市が想定する民間事業者が負担しなければいけない内容をご教示お願いします。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
34	別紙2 リスク分担表	不可抗力	1		1					「※1不可抗力は合理的な範囲を勘案して協議により市又は事業者が負担することを想定している」とありますが、不可抗力は事業者では予測できない事象のため、すべて市の負担としていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
35	別紙2 リスク分担表	金利変動	1		1					金利変動については、基準金利を一定期間で見直しを行うとあります。適用金利については、例えば5年物の金利を採用し、5年ごとに見直すという解釈でよろしいですか。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
36	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動に伴う事業者の負担費用の増減について、一定割合は、事業者の負担、それ以上は市の負担とすることを想定となっていますが、初回の物価変動に関する算出基準日については、提案書提出時との認識でよろしいでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
37	別紙2 リスク分担表	物価変動								物価変動に関する起算日は、提案限度額が示された募集要項等公表日と考えてよろしいでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
38	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動に伴う事業者の負担費用の増減について、一定割合は、事業者の負担、それ以上は市の負担とすることを想定となっていますが、一定割合については、事業者としては小さいほど参画しやすくなります。最近では、1.5%程度の割合で設定される他PFI事例もございますので、ご検討いただけますでしょうか。	ご意見として承ります。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。

■実施方針に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
39	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動 ※3 一定割合は事業者の負担、それ以上は市の負担とすることを想定しているとあります。具体的に民間事業者が負担しなければいけない割合をご教示お願いします。また、物価変動に伴う基準指数につきましてもご教示お願いします。維持管理費用についての物価変動に関する考え方及び物価変動に伴う基準指数につきましてもご教示お願いします。	詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
40	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動に対して内閣府から令和7年3月31日付の通知において「PPP／PFI事業における物価上昇の影響への対応について(通知)」において、「当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。」と記載されている中で、高騰が続く清掃業務や警備業務については、人件費が主となり、最低賃金改定に大きく影響されるため、最低賃金の変動についても、物価変動として考慮いただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
41	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					維持管理・運営期間における一定の範囲を超える物価変動に関して、維持管理業務の物価変動は、「厚生労働省の毎月勤労者統計調査 賃金指数 就業形態別 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」等の最低賃金と相関性のある指数を採用頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
42	別紙2 リスク分担表	事業の終了手続き	1		3					「本事業終了時における施設の性能確保」とありますが、施設の稼働に問題が無ければ、経年劣化は許容されとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■実施方針に関する意見への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							意見	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
1	実施方針	業務範囲	1	第1	1	(4)	イ			「事業者の業務」に(ア)～(ウ)が想定されていますが、SPC設立や市との協議など、事業全体をマネジメントする業務も想定されます。施設整備段階・維持管理運営段階を通して統括管理業務を追加していただけないでしょうか。 (これは、経営管理業務の対価が維持管理業務の対価に含まれ施設整備段階を想定していないため。別途に業務として設定して頂きたいと考えています。)	経営管理業務は事業期間を通じて実施される業務であり、ご想定の内容を含むものとします。なお、対価の内訳・支払方法等の詳細については入札公告時に示します。
2	実施方針	施設整備業務の対価	2	第1	1	(4)	エ	(ア)		施設整備業務の対価の支払いを事業期間での割賦ではなく、竣工時一括支払いにしていただけませんか。	原案のとおりとします。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
3	実施方針	審査の方法	4	第2	1	(3)				近年の物価高騰等により建設コストや人件費を抑制することが難しくなってきたため、配点については価格ではなく提案に重きを置いて頂きますようご検討願います。	ご意見として承ります。
4	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				①令和7年11月下旬に個別対話の実施が予定されていますが、入札の公告の前段階(第一回の質問回答後:8月中旬頃)で別途に個別の対話を実施していただけないでしょうか。	入札公告前の個別対話の実施は想定していません。
5	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				11月下旬に個別対話が予定されていますが、入札公告後速やか(10月下旬)に個別対話を実施していただけないでしょうか。(その後に第一回の質問提出(11月上旬)、質問回答の公表(11月下旬))	ご意見として承ります。
6	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				入札説明書等に関する質問(第2回)回答の時期を、前倒しに(1月上旬など)にしていただけませんか。2月下旬に予定される入札書追提出までの質問回答からの期間を確保したいため。	ご意見として承ります。
7	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				1月下旬に2回目の質疑の回答、2月下旬に提案書提出では、回答の結果を提案書に反映することができません。提案書の提出を3月10日前後にして下さい。	ご意見として承ります。
8	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				提案書に関するヒアリングは、プレゼン形式ではなく、審査員の質疑に事業者が回答する対話の形での実施にして下さい。	ご意見として承ります。
9	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				仮契約の締結時期については、5月下旬を6月上旬として下さい。契約書約款の協議、SPC設立に時間を要するため、落札者決定から仮契約まで少なくとも2ヶ月は必要です。仮契約の時期を可能な限り、延伸して下さい。	ご意見として承ります。
10	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	(1)				ヒアリング参加者について、関係企業も多いことから15人程度は参加できるよう配慮願います。	ご意見として承ります。
11	実施方針	入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付、資格確認結果の通知	7	第2	2	(2)	キ			入札参加表明書や代表企業への委任状について、1枚の書類に複数社が押印すると時間がかかるため、各社が個別で押印(代表企業とその他企業の2者)するものにしてください。	ご意見として承ります。
12	実施方針	入札提出書類(提案書)の受付	7	第2	2	(2)	ク			提案書について、応募時の事業者負担軽減のため、提案書の枚数及び提出部数の冊数は最小限に頂きますようご検討願います。	ご意見として承ります。
13	実施方針	基本協定の締結	7	第2	2	(2)	コ			基本協定書の素案を公告時以前に開示いただくことはできませんでしょうか。	基本協定書の素案を入札公告時以前に開示することは想定していません。
14	実施方針	事業契約の締結	7	第2	2	(2)	サ			事業契約書の素案を公告時以前に開示いただくことはできませんでしょうか。	事業契約書の素案を入札公告時以前に開示することは想定していません。
15	実施方針	入札参加者の構成	8	第2	3	(1)	ア			構成企業には一定の責任を負わせるために、業務を受託または請け負う者になるべきだと思います。また、SPCへの出資は事業に責任を持たせるため業務を遂行する構成企業がすべきだと思います。	実施方針に関する質問No.14,20の回答を参照してください。

■実施方針に関する意見への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							意見	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
16	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	ウ			質問書にも記載いただきましたが、代表企業のスイッチングを公募時に認めて頂きたいと考えています。	実施方針に関する質問No.17の回答を参照してください。
17	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)		建設業務の参加要件について、示されている参加要件では、市内サブコン(設備工事・電気工事)が建築一式工事の項目を満たせず、建設企業(ゼネコン)の下請けとして関わるしか手段がありません。市内サブコン(設備工事・電気工事)が建設企業(ゼネコン)下請けで参画する場合、建設企業はサブコンの見積に社内経費を上乗せする必要があるため、全体コストが割高になる懸念もあります。事業費を抑える上で、市内サブコン(設備工事・電気工事)が参加できる要件に緩和が必須と考えます。	ご意見を踏まえ、建設業務にあたる者の参加資格要件を見直します。実施方針を修正します。
18	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)		「建設業務にあたる者」について「a.登録業種が「建築」であること」「b.建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者」とありますが、市内の設備会社(サブコン)も構成企業として参加出来る要件として頂けないでしょうか。例えば「複数の建設企業で実施する場合、市内業者で「管」「電気」に係る特定建設業の許可を受けた者も構成企業として参加出来る」として頂けないでしょうか。また経審の点数ではなく、「過去10年以内に東大阪市発注の「管」「電気」等の実績があること」というように市内業者に関しては市の発注工事実績を求める要件にして頂きたい。15年という長期の維持管理期間に市の信頼と実績があり、迅速に対応して頂ける市内設備会社を構成企業として参加することは地域経済の活性化やコスト削減にも繋がるため是非、参加条件に取り入れて頂きたい。	ご意見を踏まえ、建設業務にあたる者の参加資格要件を見直します。実施方針を修正します。
19	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	a	現在の「参加資格要件」の「建設業務にあたる者」では、許可業種が「建築一式」に絞られており、一般的な建設工事におけるゼネコンやサブコンの役割分担すら制限され(建築会社の協力を同業種である建築会社だけしか行えない)、地元(東大阪市内)において事業に前向きに取り組みたいと考える設備会社が参加できない内容となっております。地元企業の参加を認めることは、地域経済の活性化や地元意見の事業への繁栄にもつながるため、ぜひ地元企業の参加をひろく認める措置をお願いいたします。具体的には、当該記述にあります通り、「複数の者で要務を実施する場合」は、建設業を代表する「指定建設業」のうち「建築」だけでなく「管工事」などの設備会社も役割分担することが考えられますので、「登録業種が「建築」であること」という記述を除外する、などの措置をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、建設業務にあたる者の参加資格要件を見直します。実施方針を修正します。
20	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	b	現在の「参加資格要件」の「建設業務にあたる者」では、許可業種が「建築一式」に絞られており、一般的な建設工事におけるゼネコンやサブコンの役割分担すら制限され(建築会社の協力を同業種である建築会社だけしか行えない)、地元(東大阪市内)において事業に前向きに取り組みたいと考える設備会社が参加できない内容となっております。地元企業の参加を認めることは、地域経済の活性化や地元意見の事業への繁栄にもつながるため、ぜひ地元企業の参加をひろく認める措置をお願いいたします。具体的には、当該記述にあります通り、「複数の者で要務を実施する場合」は、建設業を代表する「指定建設業」のうち「建築」だけでなく「管工事」などの設備会社も役割分担することが考えられますので、「建築一式工事に係る」という記述を除外する、などの措置をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、建設業務にあたる者の参加資格要件を見直します。実施方針を修正します。

■実施方針に関する意見への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							意見	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
21	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ	(イ)	c	現在の「参加資格要件」の「建設業務にあたる者」では、許可業種が「建築一式」に絞られており、一般的な建設工事におけるゼネコンやサブコンの役割分担すら制限され(建築会社の協力を同業種である建築会社だけしか行えない)、地元(東大阪市内)において事業に前向きに取り組みたいと考える設備会社に参加できない内容となってしまう。地元企業の参加を認めることは、地域経済の活性化や地元意見の事業への繁栄にもつながるため、ぜひ地元企業の参加をひろく認める措置をお願いいたします。 具体的には、当該記述にあります通り、「複数の者で要務を実施する場合」は、建設業を代表する「指定建設業」のうち「建築」だけでなく「管工事」などの設備会社も役割分担することが考えられますので、「建築一式工事の」という記述を除外する、などの措置をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、建設業務にあたる者の参加資格要件を見直します。実施方針を修正します。
22	実施方針	業務別の参加資格要件	11	第2	3	(2)	イ	(ア) (イ) (ウ)		設計、建設、工事監理における実績において、延べ床面積1,000㎡以上の庁舎又は事務所の実績が条件となっておりますが、民間工事と公共工事では必要書類も異なり、書類の提出物なども煩雑となります。参加要件に実績を求めるのであれば東大阪市の他のPFIの条件と同様に、公共事業に絞る方が、リスク軽減につながると考えます。	原案のとおりとします。
23	実施方針	業務別の参加資格要件	11	第2	3	(2)	イ	(オ)	a	【経営管理業務】の参加資格要件が「市の入札参加有資格者名簿登載企業」であることのみとなっております。他の業務の参加資格要件と同様に、より確実な業務実施のためにも経営管理業務の実績(SPCの代表企業の実績等)を参加資格要件、又は評価項目にされてはいかがでしょうか。	原案のとおりとします。
24	実施方針	その他								基本協定書(案)、事業契約書(案)について、質疑回答に合わせて開示頂けないでしょうか。	基本協定書(案)、事業契約書(案)は入札公告時にお示しします。
25	実施方針	その他								予定価格の算出については、内閣府からの指針にもごございますように、入札広告日に近づけ、実勢価格を適切に反映いただきますよう、願いたします。	ご意見として承ります。
26	実施方針	その他								サービス対価改定の基準時点について、内閣府の指針では債務負担行為を行った日を基準時点とすることが望ましいとされています。公表の際には、指針に沿ったものでご検討ください。	ご意見として承ります。
27	実施方針	その他								予定価格公表の際には、施設整備と維持管理に分けて参考数値を開示いただけますと幸いです。近年の案件では、施設整備費用がオーバーし、維持管理・運営費を削って、施設整備にあてているものも多く、分けて価格の見込みを開示いただくことで、互いの目標設定がしやすくなりますので、お願いいたします。	予定価格について、施設整備と維持管理に分けた参考数値の開示は予定しておりません。
28	実施方針	その他								昨今の物価高騰や働き方改革による費用増を加味した予算取りをお願いいたします。	ご意見として承ります。
29	別紙2 リスク分担表	不可効力	1		1					不可抗力については、事業者で予測のしようがなく、防ぐことが出来ないためリスクを負うことはできません。市の負担として下さい。	ご意見として承ります。
30	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動の基準日は可能な限り債務負担行為の設定日に近づけて下さい。	ご意見として承ります。
31	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動リスクについて、一定割合は事業者の負担となっておりますが、事業者は物価変動の負担割合が高いと変動リスクを経費として計上するため、事業費を抑えることができません。負担割合を可能な限り低く設定してください。	ご意見として承ります。
32	別紙2 リスク分担表	物価変動	1		1					物価変動に採用される指標は実勢が反映される指標として下さい。 例)施設整備費 日建設計標準建築費指数 人件費 地域の最低賃金	ご意見として承ります。

■要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
1	要求水準書(案)	施設の構成及び規模	9	第2	6	(1)				施設の構成及び規模にて想定延べ面積の95%と下限値が定められています。本計画敷地は建蔽率60%で、要求建物を実現するには厳しい条件ですが要求水準を満足することを条件に、想定延べ面積95%以下で建築計画することは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
2	要求水準書(案)	施設の構成及び規模	9	第2	6	(1)				(仮称)東部・西部環境センターについて、計画予定の立体駐車場2,800㎡の面積は屋上部分の面積も含まれているのでしょうか。	屋上部分は含まれておりません。なお、立体駐車場の駐車スペースは、全て屋根付としてください。要求水準書(案)を修正します。
3	要求水準書(案)	施設整備の基本性能	11	第3	2					ZEB-Ready以上の環境機能を確保することと記載ありますがZEB-Readyは事務所棟の環境水準に限るとの認識でよろしいでしょうか。	建物全体としての一次エネルギー削減量で判定ください。モデル建物法にて複数のモデルに分けて計算する場合は、複数用途集計計算を行い、その結果にて判定してください。
4	要求水準書(案)	施設整備の基本性能	11	第3	2					環境負荷低減性にてZEB-Ready以上の環境性能を確保すること。と記載がありますが、立体駐車場もZEB-Ready以上の環境性能が必要でしょうか。	質問No.3の回答を参照してください。
5	要求水準書(案)	施設整備の基本性能	12	第3	2					ライフラインが途絶した場合でも、一定の機能維持を図ること。とありますが、基準はございますでしょうか。	要求水準書(案)21頁に非常電源用設備の規模を記載していますので、ご参照ください。なお、(仮称)東部・西部環境センターは災害発生時において、災害廃棄物の収集に係る初期対応を迅速に行う必要があります。施設整備の基本方針を踏まえて、事業者にて提案してください。
6	要求水準書(案)	配置・動線計画	13	第3	3	(1)	ア			周辺景観に配慮して道路沿いは積極的に緑化を図ることとありますが、緑化率について規定があればご教示頂けますでしょうか。	「大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度」に規定の緑化率を遵守してください。
7	要求水準書(案)	配置・動線計画	13	第3	3	(1)	ア			地盤高さは道路レベルとおおむね同等と記載がありますが現地見学の際に敷地が道路面から盛土により高くなっているように見られました。地盤全体を道路レベルと合わせることは必須でしょうか。またはスロープや擦り付け等で車両通行に問題なければ現状地盤レベルでの計画も可能でしょうか？	地盤全体を道路レベルと合わせなくても問題ありません。ご認識のとおり、スロープや擦り付け等で車両通行に問題ないよう計画してください。
8	要求水準書(案)	配置・動線計画	13	第3	3	(1)	ア			ア・敷地の地盤の高さは、道路レベルと概ね同等となるよう整備すること。と記載ありますが、現状の地盤レベルは道路面から50cm～1m程度レベルが上がっているように見受けられました。道路面レベルに合わせた敷地造成が必要でしょうか。それとも必要に応じて現状地盤レベルの調整を行うと考えてよろしいでしょうか。	質問No.7の回答を参照してください。
9	要求水準書(案)	外構計画	16	第3	3	(2)	キ			隣地境界のフェンス等はどちらが設置されたものでしょうか。隣地にある場合は、事業敷地内に新たにフェンス等を設置する必要がありますか。	(仮称)西部環境センター敷地のフェンスなどは、本市が設置したものであり、本事業において全撤去のうえ、新たなフェンス等を設置してください。(仮称)東部環境センター敷地の北側・東側のフェンス等(仮囲い)は本市が設置したものであり、本事業において全撤去のうえ新たなフェンスなどを設置してください。隣地境界付近のフェンス等は、(仮称)東部環境センター敷地内でなく民有地に設置されています。これらは必ずしも撤去する必要はありませんが、撤去の如何に関わらず、本事業において新たなフェンス等を設ける計画としてください。なお、撤去する場合の費用は事業者の負担とします。
10	要求水準書(案)	サイン計画	16	第3	3	(2)	ク			多言語に対応した表記に対応することとありますが、日本語、英語、中国語の3言語の想定でよろしいでしょうか。	サイン計画における言語表記は、日本語、英語、韓国語・朝鮮語、中国語、ベトナム語としてください。要求水準書(案)を修正します。
11	要求水準書(案)	サイン計画	16	第3	3	(2)	ク			「主要なサインについては、日本語とあわせて多言語に対応した表記とすること。」主要サインはどの程度まで想定されていますでしょうか。また、何カ国語を想定されていますでしょうか。	第1文については、事業者の提案に委ねます。第2文については、質問No.10の回答を参照してください。

■要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
12	要求水準書(案)	環境配慮計画	17	第3	3	(2)	ケ			「EV 車用充電スペースを2 か所計画すること。」とありますが想定位置などはございますでしょうか。	具体的な想定はありませんので、利便性が高い位置となるよう事業者にて判断してください。
13	要求水準書(案)	設備計画	22	第3	3	(4)	ウ	(ア)		空調設備は令和7年度より新冷媒となっており、機器の価格が従来よりも上がっておりますので、予定価格に反映をお願いします。最近のPFI案件では、施設整備費(特に機械設備)の高騰により入札不調となっているケースが多くなっております。	ご意見として承ります。
14	要求水準書(案)	設備計画	24	第3	3	(4)	エ	(イ)		AEDはリースでの調達も可能でしょうか。	リースでの調達は不可とします。要求水準書(案)を修正します。
15	要求水準書(案)	【各室計画】 防災倉庫	26	第3	3	(5)	ア			防災倉庫に収容する品の想定量はございますか。	現時点で具体的な想定はありません。
16	要求水準書(案)	【各室計画】 浴室・脱衣室(男)	29	第3	3	(5)	イ			浴室の浴槽ですが、関係法令に適合していれば循環ろ過機を設けない提案も可能でしょうか。	循環ろ過装置の導入は事業者の提案に委ねることとします。浴室の利用人数、利用時間を考慮したうえで、省エネ省コストとなる給湯システムを提案ください。
17	要求水準書(案)	【各室計画】 浴室・脱衣室(男)	29	第3	3	(5)	イ			(仮称)東部・西部環境センターについて、設置予定の浴槽について、ろ過装置の設置は必要でしょうか。またはシャワールームのみの提案は可でしょうか。	第1文については、質問No.16の回答を参照してください。第2文については、シャワールームのみの提案は不可とします。原案のとおり浴室を計画してください。
18	要求水準書(案)	【各室計画】 倉庫	31	第3	3	(5)	イ			倉庫について、事務所棟には100㎡以上確保となっておりますが、立体駐車場にて倉庫面積の必要㎡数の指定はありますでしょうか。また立体駐車場にはエレベーター無しでよろしいでしょうか。	第1文については、立体駐車場内には50㎡程度の倉庫を計画してください。要求水準書(案)を修正します。第2文については、立体駐車場内にエレベーターの設置は求めています。
19	要求水準書(案)	【各室計画】 トイレ(立体駐車場内)	33	第3	3	(5)	エ			立体駐車場内のトイレは男女別でなくてもよいとの理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
20	要求水準書(案)	【各室計画】 囲障	34	第3	3	(5)	オ			「敷地境界には、周辺に配慮した囲障(目隠しフェンス等)を適宜計画し、景観面や防犯性に配慮して設置すること。」とありますが、具体的に必要な箇所がありましたらご教示下さい。また、既存の囲障の活用は事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	第1文については、周辺環境への配慮のため、囲障は東部・西部共に敷地外周部全域に設置してください。第2文については、質問No.9を参照してください。
21	要求水準書(案)	業務報告書等の作成	36	第4	1	(5)	ア			施工段階の主要な部位の施工後に提出する要求水準確認報告書の提出回数及び回数の想定はありますでしょうか。	具体的な想定はありませんので、事業者提案に委ねることとします。
22	要求水準書(案)	周辺家屋調査	37	第4	2	(1)	オ			工事着手前、完了後に周辺家屋調査を実施することとありますが、調査実施範囲をご提示いただけないでしょうか。	周辺家屋調査の実施範囲については、計画地より概ね20m程度を想定していますが、敷地の形状、建築物の位置、工事用重機等の作業範囲、周辺の状況等を考慮して、具体的な調査範囲は事業者にて判断し、詳細は事前に市と協議のうえ決定してください。
23	要求水準書(案)	周辺家屋調査	37	第4	2	(1)	オ			工事着手前及び工事完了後に周辺家屋調査を実施することとありますが、周辺家屋調査の範囲をご教示頂けますでしょうか。	質問No.22の回答を参照してください。
24	要求水準書(案)	既存建築物に係る調査 (PCB、アスベスト等)	37	第4	2	(1)	カ			西部環境事業所センターについて、PCBの処分については市の指定場所に保管と考えて宜しいでしょうか。	事業者の事業範囲には、PCB含有機器の取り外し、処分場までの運搬、処分及びこれに伴う事務手続き等が含まれます。処分場の受け入れ状況によっては、市の指定場所に保管することも可能ですが、原則、西部環境事業所から処分場まで直接搬出できるスケジュールとしてください。
25	要求水準書(案)	近隣調査、準備調査等	41	第4	4	(3)	ア	(ア)		近隣への事業説明は公募前に実施される予定ですか。特に、西部は住宅街もあるので、事前に事業についての理解を頂くようにして頂きたいです。	ご意見として承ります。
26	要求水準書(案)	着工前の書類作成等	41	第4	4	(3)	ア	(イ)		現場事務所は敷地もしくは周辺に設置し市との打合せが可能な会議室を備えることとありますが、会議人数、備品など必要な規模感について詳細情報をご教示頂けますでしょうか。	現時点で具体的な想定はありませんので、事業者にて判断してください。

■要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
27	要求水準書(案)	解体業務及び関連業務	46	第4	7	(3)	イ			PCBの処分は本事業から外していただけないでしょうか。 令和9年3月がPCBの処分期限となっており、事業契約締結から処分期限までの期間が短いと、処分が間に合わない可能性があります。	原案のとおりとします。 PCB処分期限、西部環境事業所の移転時期を考慮した事業スケジュールとしてください。
28	要求水準書(案)	解体業務及び関連業務	46	第4	7	(1) (4)				施工業務に解体業務がありますが、提出書類・設計業務等には解体設計がありません。解体工事の設計や工事費内訳書の作成は不要と考えてよろしいでしょうか。	解体設計の実施及び工事費内訳書の提出は求めています。これら書類の作成は、事業者の判断に委ねます。
29	要求水準書(案)	実施体制(維持管理業務)	49	第5	1	(3)	アイ			維持管理業務総括責任者及び各業務責任者、業務担当者はいずれも非常駐でよろしいでしょうか。 また、維持管理業務総括責任者と各業務責任者の兼務可とのことです、業務担当者も兼務可能との理解でよろしいでしょうか。	いずれもご理解のとおりです。事業者の提案に委ねることとします。
30	要求水準書(案)	長期修繕計画	49	第5	1	(4)	ア			維持管理期間中の長期修繕計画について、提案書提出時点では作成不要であり、事業開始の3か月前までに提出との認識でよろしいでしょうか。	提案書提出時に必要な書類の詳細については、入札公告時に示すとおりとします。
31	要求水準書(案)	長期修繕計画	49	第5	1	(4)	ア			事業終了後の長期修繕計画の提出時期を事業開始3か月前から事業期間終了の2～3年前の提出への変更いただけないでしょうか。理由としては、事業開始前に作成したとしても、15年間の事業期間で物価変動や機器の進歩により内容が大きく変化するため、事業期間中、都度、長期修繕計画を更新し、事業期間終了2～3年前に事業終了後30年間分の長期修繕計画を作成することで実態に沿った修繕計画となります。	ご意見として承ります。 長期修繕計画は、施設の劣化状況などを踏まえて、毎年度内容を更新するなど、本市と協議のうえ見直しを認めるものとします。
32	要求水準書(案)	災害時・非常時の対応	51	第5	1	(6)	イ			「事業者は、火災、地震及びテロ等の災害が予測される場合は～」とありますが、事業者ではこれらの災害を予測できないため削除していただけないでしょうか。もしくは天気予報等で予測できる台風や水害程度の災害としていただけないでしょうか。	要求水準書(案)を修正します。
33	要求水準書(案)	想定外の事態への対応	51	第5	1	(6)	ウ			「事業者は、想定外の事態の発生～通常の業務実施で対応可能な範囲について、速やかに対応すること」とありますが、想定外の事態とはどのような事態を想定されてますでしょうか。 また、想定外の事態の対応に掛かる費用を見込むことが出来ないため、対応に掛かる費用が発生した際は市の負担になるとの理解でよろしいでしょうか。	現時点において具体的な想定はありません。費用負担の詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
34	要求水準書(案)	廃棄物処理	51	第5	1	(6)	エ			「業務に伴い発生する廃棄物を関係法令等に基づき処理すること」とありますが、点検や修繕で発生する廃棄物を指しており、施設内で発生する廃棄物の処理は市で行うとの理解でよろしいでしょうか。	該当部分の廃棄物とは、事業者の業務(点検・修繕)に伴い発生する廃棄物を指しています。施設内で発生する廃棄物については、要求水準書(案)59頁のとおり、廃棄物処理業務を実施してください。なお、本施設から発生する廃棄物等のごみ集積所からの収集、運搬、処分(再生を含む)は本市が行います。要求水準書(案)を修正します。
35	要求水準書(案)	建物保守管理業務	53	第5	2	(2)				「構造体に影響を及ぼすような異常を発見した場合は、構造体の調査・診断を行うこと」とありますが、地震等の災害により異常が発生した際は不可抗力となるため、調査・診断・復旧工事は市の負担で行うとの認識でよろしいでしょうか。	不可抗力による費用負担については、入札公告時に公表する事業契約書(案)に示します。
36	要求水準書(案)	駐車場等管理業務	55	第5	4	(1)				「事業者は立体駐車場及び駐輪場について～機械警備等を実施すること」とありますが、機械警備は必須ではなく、保安対策については事業者の提案との理解でよろしいでしょうか。	立体駐車場及び駐輪場も含めて機械警備としてください。要求水準書(案)を修正します。
37	要求水準書(案)	什器・備品保守管理業務	55	第5	5	(2)	イ			什器・備品の更新は業務対象外との理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。

■要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	数	数	(数)	カナ	(ア)	英字		
38	要求水準書(案)	外構・植栽保守管理業務	56	5	6	(2)	ア			『敷地内の植栽』 樹種に応じた施設で施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行うこととありますが、植栽・剪定の年間回数、時期等指定がございましたらご教示頂けますでしょうか。	植栽・剪定の年間回数、時期等について具体的な指定はありませんが、施設用途を考慮して、事業者にて判断してください。
39	要求水準書(案)	清掃業務	57	第5	8	(2)	ア			「洗剤等の備品やトイレトペーパーなどの衛生消耗品等の購入は事業者にて実施すること」とありますが、現在のトイレトペーパーと水石畝の使用量を教えていただけないでしょうか。	トイレトペーパーと水石畝の使用量は把握していません。
40	要求水準書(案)	清掃業務	58	第5	8	(2)	イ			浴槽について、現地見学でも既存施設にお風呂がありましたが今回新設する2施設にもお風呂は必要でしょうか。 また、現状での利用頻度、利用時間帯や利用人数をご教示ください。また、頻度によってはろ過設備など必要になりますでしょうか。	第1文については、質問No.17の回答を参照してください。第2文については、要求水準書(案)別紙3を参照してください。第3文については、質問No.16の回答を参照してください。
41	要求水準書(案)	その他								立体駐車場について西部環境センターの既存立体駐車場と同じく2階建ての立体駐車場で屋上階には屋根無しとして考えてよろしいでしょうか。固執しませんので参考プランの貸与はできないでしょうか。	第1文については、質問No.2の回答を参照してください。第2文について、参考プランの貸与は行いません。
42	要求水準書(案)	その他								東部敷地を現調した際に北西角に排水設備又は基礎らしきものが残置してありました。また北側及び西側に側溝のようなものも見られました。過去建物があったと予測されますが、経緯などございますでしょうか。	本市にて実施した地歴調査においては、建物は確認されませんでした。ただし、隣接グラウンドの倉庫が建設されていた可能性があり、排水設備や基礎はその際に整備されたものと推測されます。本事業において、これら排水設備等についても適切に撤去してください。なお、(仮称)東部環境センター敷地内に残置されている排水設備等の概要(整備位置等)は入札公告時に要求水準書別添資料としてお示しします。
43	別紙等	その他								(仮称)東部・西部環境センターについて、備品リストの提示は入札公告時と公表と記載有りますが、公告前の早い段階で公表して頂けませんでしょうか。	備品リストについては入札公告時にお示しします。
44	別紙1 敷地位置図	ー								(仮称)西部環境センターについて、対象敷地の西側に橋梁がありますが、何tまでの車両が通行可能でしょうか。	事業者にて確認してください。
45	別紙2 事業予定地図	ー								事業予定地図に地盤レベルの記載がないため、地盤レベルがわかる資料を提供ください。	事業者にて判断してください。
46	別紙2 事業予定地図	ー								(仮称)東部環境センター敷地と地番304-6の間の構造物が越境している部分がありましたが、その部分の明確な範囲と隣地構造物の取り扱い方法についてお知らせください。	範囲については、入札公告時にお示しします。取扱いについては、質問No.9の回答を参照してください。
47	別紙4 諸室リスト	階指定	1	ー						階数が指定されている諸室については、変更不可という解釈でよろしいでしょうか。指定されている理由を教えてください。	ご理解のとおりです。浸水被害が発生した際でも、環境センターとしての機能維持を図るために、階数を指定しています。
48	別紙4 諸室リスト	清掃員控室	1	6						清掃員控室の外線の欄に○が付いておりますが、電話機の数が指定されてません。外線用のモジュージャックのみあればよいとの理解でよろしいでしょうか	清掃員控室には電話機を1台整備してください。要求水準書(案)別紙4 諸室リストを修正します。
49	別紙4 諸室リスト	給湯室	1	26						給湯室は10洗車スペースのある階に設置するとなっていますが、洗車スペースが1階の屋外であれば、給湯室は1階の屋内に設置すればよいという解釈でよろしいでしょうか。	給湯室は、管理・事務職員執務室、大会議室、収集作業員控室のある各階に計画してください。要求水準書(案)別紙4 諸室リストを修正します。