

入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

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」の入札説明書等について、令和7年10月29日までに寄せられた個別対話の議題への回答を公表します。
- ・ 議題は、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。
- ・ 各議題への回答は、現時点での東大阪市の考え方を示したものです。入札説明書等の内容について、加筆・訂正等を行う場合は、適宜、改定版等を提示しますのでご注意ください。
- ・ 対話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、議題及び回答を公表しない場合があります。

令和7年11月26日

東大阪市

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
1	入札説明書15頁	入札予定価格について	「入札予定価格4,900,000千円(消費税及び地方消費税を除く。)」とされておりますが、昨今の建設費や人件費の上昇を鑑みると、入札予定価格での事業実施は困難な状況となっております。貴市の入札予定価格の内訳をご教示願います。	入札予定価格の内訳は示しません。
2	入札説明書15頁	修繕費は考え方によってはバラつきが出る為、貴市から年間の想定額をお示し頂けないでしょうか。	適切な積算を実施する為	年間の修繕費の想定はお示しできません。要求水準書等を踏まえて、事業者にて適切にお見込みください。
3	要求水準書9頁	施設の規模制限について	事業者の工夫により延べ面積が要求水準の95%を下回る提案となってもよいか。	原案のとおりとします。
4	要求水準書9頁	要求水準書に示された面積設定の妥当性について	要求水準に示されている内容を満たした場合、面積基準を大幅に超えるが、どのような考えで設定されたものか確認したい。	諸室・施設面積等は職員数及び配置予定車両数等を鑑み設定しています。
5	要求水準書10頁	必要駐車スペースの車室について、現況の車室幅を教えてください。要求水準書に示される駐車スペースで計画して問題ないでしょうか。		現況の駐車スペースは、要求水準書【別添資料6 既存施設図面】を参照してください。なお、本施設に必要な駐車スペースについては、要求水準書を修正します。
6	要求水準書10頁	必要駐車スペースの車室について、バックドアを開けることがありますか		車庫の駐車スペースにおいて、パッカー車のテールゲートを開閉することは想定されますので、それを見込んだ計画としてください。
7	要求水準書13頁	「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。」の「概ね」について具体的な数値をお示しください。(仮称)東部環境センターの敷地においては、相当のレベル差があります。	レベルが有るため、道路と同等の程度によりコストや計画に違いが出るため。	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。スロープや擦りつけ等で車両通行に問題ないよう計画してください。要求水準書を修正します。
8	要求水準書13頁	(仮称)東部環境センター計画の要求水準にて、収集車両等と来庁者の出入口について、収集車両等以外の職員の自動二輪車・自転車、徒歩での出入口を北側道路に計画することはよろしいでしょうか。	要求水準の内容を再確認したため。	周辺交通への影響、自転車・歩行者の安全確保を前提として、収集車両等以外の職員の自動二輪車・自転車、徒歩での出入口を北側道路に配置する計画は可とします。ただし、その場合においても要求水準書に記載の条件を遵守するとともに、関係機関との協議を踏まえた上で設定してください。
9	要求水準書13頁	(仮称)西部環境センター計画の要求水準にて、収集車両以外の来庁者車両及び徒歩、また職員の自動二輪車・自転車、徒歩での出入口を東側道路及び南側道路に計画することはよろしいでしょうか。	要求水準を読み取ると、北側道路からの出入りを想定しているため。	周辺交通への影響、自転車・歩行者の安全確保を前提として、収集車両等以外の来庁者車両及び徒歩、また職員の自動二輪車・自転車、徒歩での出入口を東側道路及び南側道路に配置する計画は可とします。ただし、その場合においても要求水準書に記載の条件を遵守するとともに、関係機関との協議を踏まえた上で設定してください。

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
10	要求水準書14頁	台風や豪雨による水害発生時でも、施設機能を維持できるようにピロティ形式にするについて	ピロティ形式にした場合、プランが成立しないように感じるが、ピロティ形式という意味あいについて確認したい。	水害発生時でも施設機能を維持できるよう、管理・事務職員執務室など要求水準書等で示す諸室について2階以上への設置を求めるものです。各諸室の階指定については要求水準書別紙4「諸室リスト」をご覧ください。それ以外の諸室について、1階に設置することを妨げるものではありません。要求水準書を修正します。
11	要求水準書17頁	「EV車用充電スペースを2か所計画すること。」とは立体駐車場の車庫に計画することであり、来庁者用駐車場に計画する必要はなしでよろしいでしょうか。	施設用途として、不特定多数の利用者がEV充電器を使う事が想定できないので意図を確認したいため。	要求水準書に関する質問No.26の回答を参照してください。
12	要求水準書17頁	防災計画 「電力の冗長性確保のため、2回線受電方式とすること。」とありますが、2回線受電を行う目的を教えてください		災害発生時においても、事業継続性を確保するためです。
13	要求水準書18頁	要求水準書P.17、(3)構造計画、ア 耐震性能において、構造体：Ⅱ類～(以下略)とありますが、地震に対する検討はどの程度必要でしょうか。大地震時の安全性検討は必要でしょうか	確認のため	「官庁施設の基本的性能基準」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画規準」等における基準を満たす計画としてください。
14	要求水準書20頁	情報通信設備 「ユニバーサルデザインの趣旨に基づいて、障害者のための誘導支援システムを設置し、…」とありますが、どの程度の対応を考えているか。	確認のため	ユニバーサルデザインの考え方に基づき、誰もが本施設を円滑に利用できるよう、必要な設備を事業者にて提案してください。
15	要求水準書24頁	事務所棟の居室において、天井高の要望はありますか。また立体駐車場において梁下等の有効高さの要望はありますか。「共同住宅に係る家庭系一般廃棄物(ごみ)保管施設の設置指導要領」の有効高さは確保する必要はありますか。	コストを抑制するため、可能な限り階高を抑えたいため。	事務所棟における居室の天井高は特に指定していませんので、各室の機能や利用、空間計画に応じて適切な設定としてください。立体駐車場の車路部分は、収集車両等の通行に支障がない高さを確保してください。駐車スペースについては、テールゲート全開時に支障がない高さを確保する計画としてください。「共同住宅に係る家庭系一般廃棄物(ごみ)保管施設の設置指導要領」における対象施設に該当しませんが、上記回答を踏まえた計画としてください。
16	要求水準書26頁	収集作業員の方の動線について	1階に下足入れを設けた場合、2階以上には不要と考えてよいか。	お見込みのとおりです。要求水準書26頁に示すとおり、全職員の上足・下足を収納可能な下駄箱は、基本的には1階に集約して設けてください。

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
17	要求水準書27頁	持込資源回収スペース、拠点回収品目保管スペース、ストックヤードの使い方、回収方法について	ストックヤードでクレーンによる積み込みは行うか。	現時点において、ストックヤードでクレーン等による積み込みを行う想定はありません。ただし、ストックヤード内の回収品は、外に出してから積み込みを行うため、可能な限りクレーン付き4tトラックなどがストックヤードに近接できる計画としてください。
18	要求水準書29頁	本施設の浴場については、職員の使用前提のため、公衆浴場法の対象外との認識でよろしいでしょうか？	公衆浴場法の対象となった場合、毎日、浴槽水の完全入替と排水や、ろ過機の洗浄が法的に必要となり、維持管理費の高騰につながるため。	本施設の浴場は公衆浴場法の対象外となります。
19	要求水準書29頁	収集作業員の方の動線について	作業靴置場には、上靴・作業靴・長靴それぞれの靴箱が必要か。	上足・作業靴・長靴それぞれ収納できるシューズボックスが望ましいですが、少なくとも上足と長靴が収納できるものであれば問題ありません。
20	要求水準書30頁	要求水準書30ページに手足洗場について「立体駐車場から事務所棟への動線上に、作業靴置き場に隣接させて計画すること。」と記載が御座いますが、隣接させない提案は可能でしょうか？	職員様の利便性向上の為	職員等の利便性に配慮したうえで、手足洗場は、立体駐車場から事務所棟への動線上の作業靴置き場に近接した位置に計画することも可とします。要求水準書を修正します。
21	要求水準書30頁	要求水準書30ページに休憩室について「自動販売機を設置するスペースを設けること。」と記載が御座いますが、設置から維持管理運営は事業者の掌握と理解しても良いでしょうか。	職員様の満足度向上の提案実施の為	要求水準書に関する質問No.61の回答を参照してください。
22	要求水準書31頁	持込資源回収スペース、拠点回収品目保管スペース、ストックヤードの使い方、回収方法について	持込資源回収スペースに、受付は必要か。	受付は必要ありませんが、職員が来庁者対応が可能となるように、インターホン設備や管理・事務職員執務室への誘導サイン等を設けてください。
23	要求水準書31頁	持込資源回収スペース、拠点回収品目保管スペース、ストックヤードの使い方、回収方法について	拠点回収品目保管スペースから業者が資源物を回収する際、クレーンによる積み込みはあるか。その場合、どの程度の高さが必要か。	拠点回収品目保管スペースには、回収用コンテナを設置予定です。コンテナをクレーン等で回収するために必要な高さを確保してください。
24	要求水準書32頁	収集作業員の方の動線について	職員・作業員によるエレベーター(EV)の利用はあるか。	基本的には来庁者の利用を優先しますが、物品の搬出入時など職員が利用することも想定されます。また、将来的に、車いすを利用する職員が配置される可能性があることを踏まえ、適切な動線計画としてください。
25	要求水準書32頁	収集作業員の方の動線について	一般来庁者がEVで3・4階にアクセスできてしまう点について、問題はないか。	特に問題ありません。
26	要求水準書36頁	事業計画書(案)の要求水準報告書の施設整備に係る確認方法の中で、コスト管理計画書の提出がありますが、コスト管理計画書とはどのような資料をお考えでしょうか。	作業量が見えないため	施設整備段階において、協議により提案時点から変更となった箇所について、コストの増減を管理するための書類となります。詳細については、本市と協議の上、作成することとします。

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
27	要求水準書36頁	コスト管理計画書の作成内容と作成タイミング指定があれば教えてください。		No.26の回答を参照してください。
28	要求水準書37頁	埋蔵文化財調査、2m以上の掘削時に条件がありますか		要求水準書に関する質問No.72の回答に示すとおり、計画建物の配置や規模など設計の内容によっては市にて事前の確認調査(試掘)を実施する場合があります。掘削時の条件等については当該調査の結果によって判断することとなります。
29	要求水準書37頁	電波障害調査等は必須か。すでに調査されているものをどう考えたらよいか。		事前調査は事業者にて適切に実施してください。
30	要求水準書37頁	PCB濃度分析結果報告により、電灯トランス、動力トランスに低濃度PCBが混入されていることが確認できます。「法令等に従い適切に処分すること。」とありますが、法令により請負ことが出来ません。所有事業者が適切に処分する必要がありますので、敷地内保管と考えると宜しいでしょうか。(処理期限:2027年3月31日)	SPCは既存施設の所有者ではないので、PCBを処理することは法令違反となるため	要求水準書に関する質問No.80の回答を参照してください。
31	要求水準書45頁	西部、既存建物の備品(ロッカー等)、既存建物と外周フェンスの隙間にある産業廃棄物と思われるガラ等については処分いただける(別途)と考えてよろしいでしょうか。(数量、品目が分かりかねます)	現地調査で判明したのですが、全体数量及び材質が把握できないため事業費に見込むことができません。	施設内のロッカーなどの備品及び屋外のガラは市にて撤去いたします。
32	要求水準書45頁	既存杭の取り扱いに指定はありますか		「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」(一般社団法人日本建設業連合会)や環境省の通知に基づき、適切に対応してください。
33	要求水準書45頁	西部環境事業所の解体工事において、既存の杭を全て撤去する必要はあるのでしょうか。	既存建物が敷地境界線に近接しているため、杭抜き取り工事において隣地及び道路の地盤を移動させる恐れがあるため。	No.32の回答を参照してください。
34	要求水準書47頁	事業者の創意工夫やノウハウの活用について	維持管理業務の効率化と入札予定価格以内の事業費作成のため、事業者の創意工夫において、市(環境センター)の従事者に協力をいただくことは可能でしょうか。	要求水準書に関する質問No.85の回答を参照してください。
35	要求水準書48頁	維持管理業務総括責任者、各業務責任者、業務スタッフは常駐の必要が御座いますでしょうか。 ※設備員、清掃員を想定	維持管理コストの最適化の為	本事業において、事業者の常駐は求めています。

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
36	要求水準書56頁	長期修繕計画の見直しについて、毎年度内容を更新しとありますが、適宜もしくは、5年に1度を目安に見直しとあるため、頻度の見直しをお願いいたします	1年ごとで大きく変わることはほとんどないこと、国交省のガイドラインでは、5年に1度を目安に見直しとあることから、実務に準じた頻度としたい。	長期修繕計画の毎年度の更新は抜本的な更新を求めるものではありません。市が本施設の修繕状況を把握できるように、提案時点の長期修繕計画から変更となった箇所(例:修繕年度が早まった等)の更新を求めるものです。施設の劣化状況等を踏まえた抜本的な更新は5年ごとに行ってください。要求水準書を修正します。
37	要求水準書別紙5 什器・備品リスト	什器備品リストに基づき、事業者にて予算を算出しているが、想定しているコストより高い見積もりが複数社から出ている。市で想定する予算について開示いただけないか。	備品コストが昨今の物価上昇に伴い上昇しているので貴市の予算感の把握をしたい。	事業費の内訳はお示しできません。
38	事業契約書(案)13頁	事業契約書案第16条第8項、市の調査に重大な誤りがない限り事業者負担とあるが、非常に厳しい条件である。変更いただきたい。		原案のとおりとします。
39	事業契約書(案)別紙12頁	サービス対価Bの改定について、「直前の改定の基礎となった指標値(初回の改定が行われるまでは、提案書提出日の属する月の指標値)と、令和 N-1 年 6 月の指標値を比較し、3%を超える変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。」とありますが、1.5%を超える変動に変更いただけないでしょうか。	事業者で3%を見込むことは、負担が大きく、リスクを事業者で負うことは困難なため、見直しをお願いしたい。	原案のとおりとします。
40	事業契約書(案)別紙12頁	維持管理等の対価の改定の考え方に、「指標値の変動が3%を超える場合」と記載が御座いますが、施設整備の考え方と同一に「1.5%を超える物価変動がある場合」と統一して頂けないでしょうか。	物価高騰は建設だけでなく、維持管理業務においても大きな影響が出る為、基準を合わせて頂きたいです。	原案のとおりとします。
41	事業契約書(案)別紙12頁	サービス対価Bの改定指標について	昨今の最低賃金の上昇に指標が対応できていない状況となっているため、指標の変更等を検討いただきたい。	原案のとおりとします。

■ 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

No.	該当箇所(頁・項目)	議題・確認したい内容	背景・趣旨	対話を踏まえた回答
42	事業契約書(案)別紙12頁	サービス対価Bの改定指標を日本銀行の「サービス価格指数(建物サービス)」の採用、又は「毎月勤労統計調査の賃金指数」との併用としていただきたい。	日本銀行の「サービス価格指数(建物サービス)」は、清掃・警備・設備管理等ビルメンテナンス業務における実際の受託契約価格をもとに算出されており、賃金のみならず材料費・経費等、業務全体のコスト構造を包括的に反映しております。毎月勤労統計調査の賃金指数は人件費の変動のみを示すため、業務の実際の支出と乖離する場合がありますのに対し、サービス価格指数は市場における取引価格の動向を直接的に捉えております。つきましては、建物維持管理業務の契約改定指標として、より実態に近い「サービス価格指数(建物サービス)」のご採用、または「賃金指数」との併用をご検討いただけますでしょうか。	原案のとおりとします。
43	その他	既存施設職員に対して、ヒアリングを実施することは可能でしょうか。	よりよい施設となるよう提案するため。	既存施設職員へのヒアリングは、公平性の観点から不可とします。入札説明書等に関する質問(第2回)の際に、ご質問ください。