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： 東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業

・「東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業」の実施方針等について、令和8年10月16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。

・ 質問及び意見の内容を踏まえ、解釈の相違が生じるおそれがある事項又は事業条件をより明確に示す必要がある事項についても、質問・意見への回答として掲載しています。

・ 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留意ください。

・ 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8年11月16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	事業期間等	2	第1	1	（4）	ウ			「民間事業者の創意工夫によって供用開始日の前倒しが図られることを期待する」との記載がございますが、前倒しした場合は事業期間終了日も同様に前倒しになる理解でよろしいでしょうか。	供用開始日が前倒しとなった場合でも、事業期間終了日は変更しません。
2	実施方針	事業期間等	2	第1	1	（4）	ウ			防災学習センターの供用開始日を前倒しするとなった場合、前倒し期間の展示保守管理業務の対価は、四半期ごとの支払いとして、令和11年3月末締めとして支払われるのか、令和11年度第1四半期分と合わせて支払われるのか、どちらを想定されていますか。	前倒し期間の展示保守管理業務の対価は、四半期ごとの支払いとして、令和11年3月末締めとして支払うことを想定していますが、詳細は入札公告時にお示しします。
3	実施方針	事業者の収入	3	第1	1	（4）	エ	（イ）		「庁舎等の大規模修繕業務の対価は、各年度の出来高に応じて支払う」とありますが、物価スライドに関しても各年度で行うとの認識でよろしいでしょうか。	大規模修繕業務が発生する各年度に1回物価変動に係る対価改定を実施することを検討していますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
4	実施方針	事業者の収入	3	第1	1	（4）	エ	（イ）		「各年度の出来高に応じて支払う」とは、基準となるのは、提案時の大規模修繕金額をベースに、実勢価格との増減差異について出来高精算するとの考えで良いでしょうか。 特に【別添資料6】の移設しながらの工事において、追加工事が発生した際は提案金額を超える可能性あり、追加工事費用含めた金額が実勢価格になります。	「各年度の出来高に応じて支払う」とは、提案時に示された事業期間を通じて必要となる大規模修繕業務に係る対価のうち、その内訳に基づいて、実際に各年度に実施した大規模修繕業務に係る対価を支払うことを意味しています。したがって、ご質問のように、提案時の金額と実勢価格（提案時に想定していなかった追加工事費を含む）との差異を清算するというという意味ではありません。 なお、大規模修繕業務に記載の項目において要求水準を満たすために必要となる工事については、提案時点で見込んでいたか否かに関わらず事業者の負担とし、精算は想定していません。 ただし、要求水準に記載のない内容（劣化状況等により大規模修繕の項目自体が追加となった場合や、市の要望により追加の工事を依頼する場合）については、別途市が費用を負担する想定です。 詳細は入札公告時に示すとおりとします。
5	実施方針	事業者の収入	3	第1	1	（4）	エ	（ウ）		「維持管理業務の対価は、維持管理期間にわたり各年度四半期ごとに支払う。」とのことですが、例えば、令和10年4月～6月分を令和10年8月に支払うということでしょうか。	基本的にはお見込みのとおりですが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。

■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		
6	実施方針	審査の方法	4	第2	1	（3）				予定価格は入札公告時に公表されるという理解でよろしいでしょうか。 また、予定価格は内訳（各業務の上限金額や参考価格）などの提示は予定されておりますでしょうか。	前段について、予定価格は入札公告時にお示しします。 後段について、予定価格の内訳の提示は予定していません。
7	実施方針	提案審査	4	第2	1	（3）	イ			予定価格は事前に公表されますでしょうか。	実施方針に関する質問No.6の回答を参照してください。
8	実施方針	入札の中止	5	第2	1	（4）				1グループ参加でも入札は成立すると考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	（1）				入札提出書類（提案書）の受付が令和9年5月中旬に設定されておりますが、GW期間中は提案作業が進まないことや社内決裁手続きが出来ない会社も多いことから、5月下旬もしくは6月上旬への後ろ倒しをご検討頂けませんでしょうか。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
10	実施方針	募集及び選定スケジュール	5	第2	2	（1）				入札公告後の現地見学会の参加企業は、代表企業に限られますでしょうか。	現地見学会について、参加企業は構成員も可とする方針ですが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
11	実施方針	提案書に関するヒアリング	5	第2	2	（1）				「令和9年6月中旬　提案書に関するヒアリング（予定）」との記載がございますが、応募グループが1社だった場合もヒアリングは実施されますでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	実施方針	提案書に関するヒアリング	5	第2	2	（1）				ヒアリングはプレゼンテーションも予定されておりますでしょうか。それともヒアリングのみの予定でしょうか。	ヒアリングはプレゼンテーションも予定しています。
13	実施方針	提案書に関するヒアリング	5	第2	2	（1）				プレゼンテーションを実施する場合、公平性の観点から動画等の使用は出来ず、提案書に記載した内容に限定されるとの理解でよろしいでしょうか。	基本的にはお見込みのとおりですが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
14	実施方針	回答の公表	6	第2	2	（2）	イ	（ウ）		「提出者の提案、ノウハウ等に関わり…利益を害するおそれがあるものについては公表しない場合がある。」とありますが、公表するしないの判断は提出者に公表の有無を確認したうえでの回答となりますでしょうか。	今回募集した質問・意見についての公表の判断は市にて実施しております。
15	実施方針	個別対話の実施	7	第2	2	（2）	カ			入札参加希望者と市との間で、対面方式による対話の場を設ける予定とのことですが、参加人数の制限もあると思われます。 Web方式を併用した対話は可能でしょうか。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
16	実施方針	募集及び選定スケジュール	7	第2	2	（2）	カ			個別対話はどのような内容を想定されていますでしょうか。	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		
17	実施方針	入札提出書類(提案書)の受付	7	第2	2	(2)	ク			提案書等の作成や印刷製本に伴う応募時の事業者負担を軽減したく、提案書の記載枚数や提出部数は最小限にして頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。
18	実施方針	落札者の決定及び公表	7	第2	2	(2)	ケ			予定価格の事前公表がなく、入札金額が予定価格を超過した場合、もしくは、入札参加者がいなかった場合は入札不調となりますが、不調となった場合のその後のスケジュール想定について教えてください。	不調となった場合のその後のスケジュール想定は公表しません。
19	実施方針	SPCの設立	8	第2	3	(1)	イ			「特別目的会社(SPC)の設立は任意とする」との記載がございますが、SPC設立に伴う費用や事業期間中のSPC管理費は本事業費に見込んでいるという理解でよろしいでしょうか。	事業推進に必要な費用は適宜見込んでおります。なお、SPCの設立を提案する場合は、SPCに係る費用は提案価格に含むものとしてください。
20	実施方針	SPCの設立	8	第2	3	(1)	イ			SPCを設立する場合、当施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	SPCの所在地を事業地内にすることは認めません。
21	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	イ			「株式会社として東大阪市内にSPCを設立すること」とありますが、SPC所在地を本事業施設内とすることは可能でしょうか。	実施方針に係る質問No.20の回答を参照してください。
22	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	イ			SPCの設立は任意となっておりますが、SPCを設立しない場合、設計・施工・維持管理業務を担わない企業でも代表企業業務、プロジェクトマネージメント業務、JV管理業務としての参画は可能でしょうか。	お見込みのとおりです。
23	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	イ			SPCの設立は任意との記載がありますが、SPCを設立しない場合、貴市との契約はJVによる企業体として契約を締結することができるもの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示すとおりとします。
24	実施方針	SPCの設立について	8	第2	3	(1)	イ			SPCの組成については任意となっていますが、SPCの組成は提案の評価に影響がありますでしょうか。	落札者決定基準は入札公告時にお示しします。
25	実施方針	業務別の参加資格要件	10	第2	3	(2)	イ			庁舎等の大規模修繕業務にあたる者及び維持管理業務にあたる者の参加資格要件について、「入札公告日から起算して過去 10 年間に、延床面積4,000㎡以上の公共施設の1年以上の維持管理業務の実績(元請に限る。)」と記載がありますが、消防署庁舎は公共施設に含まれますでしょうか。	公共施設を地方自治法第244条で定義される「公の施設」と同義とした場合、消防署庁舎は公共施設に含まれないため、実施方針を「公共施設又は公用施設の1年以上の維持管理業務の実績」に修正します(庁舎等の大規模修繕業務も同様)。
26	実施方針	上記以外の業務に当たるもの	10	第2	3	(2)	イ	(エ)	a	ここで指す上記以外の業務とは、以下の業務を行う企業との理解でよろしいでしょうか。SPCを設立する場合において、代表企業業務、プロジェクトマネージメント業務、SPC管理業務を遂行する企業等。	SPCを設立する場合において、入札参加者のうち、代表企業業務、プロジェクトマネージメント業務、SPC管理業務を遂行する企業は、実施方針p.10「(エ)上記以外の業務にあたる者」に該当します。
27	実施方針 別紙2 リスク分担	事業期間全体に共通する事項	1		1					不可抗力は疫病蔓延等も含まれ、市及び事業者のいずれの責めにも帰すべきではない事由という認識でよろしいでしょうか。	基本的にはお見込みのとおりですが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
28	実施方針 別紙2 リスク分担	法制度について	1		1					最低賃金の上昇は、法制度の変更と考えてよろしいでしょうか。	最低賃金の上昇は、本事業に直接関わる法制度の変更には該当しません。詳細は入札公告時に示すとおりとします。

■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		
29	実施方針 別紙2 リスク分担	物価変動について	1		1					物価変動に伴う事業者の負担費用の増減について、一定割合は事業者が負担とありますが、例えば、物価変動の対象となる指数の変動率が＋6%となった場合、1%を事業者が負担（増額なし）し、残りの5%を改定率として増額する費用を算出するということを想定されていますか。	詳細については入札公告時に示すとおりとします。
30	実施方針 別紙2 リスク分担	物価変動について	1		1					物価変動に伴う費用負担について、どのような指標（建設工事デフレーター、消費者物価指数等）を用いて増減を算出される想定かご教示ください。また、どの時点（入札公告時点等）の指標を用いて改定・増減を行う予定か併せてご教示ください。	物価変動に伴う費用負担については、各種ガイドライン等を参照し、市場価格が的確に反映される物価指数の採用等を検討していますが、詳細については入札公告時に示すとおりとします。
31	実施方針 別紙2 リスク分担	物価変動について	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。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
32	実施方針 別紙2 リスク分担	大規模修繕費・維持管理費増大	3		3					【別添資料6】非常用発電機・受変電設備　更新工事ステップ案について、荷重や構造への影響など詳細な調査が実施できず、工事費用が増大する可能性あります。その際の増大する費用については、協議のうえ出来高として精算対象となりますでしょうか。	実施方針に関する質問No.4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		
1	実施方針	募集スケジュールについて	5	2	2	(1)				入札説明書等に関する質問（第2回）のスケジュールが、3月中旬受付締切、4月中旬回答となっていますが、GWも含まれる5月中旬の提案書提出というスケジュールを鑑みて、第2回の質疑回答を1か月程前倒しすることはできないでしょうか。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
2	実施方針 別紙2　リスク分担	不可抗力	1		1					不可抗力による事業者負担ですが、施設周囲の環境・インフラ整備状況に関連した被害を受けることがあります。自然災害の被害の大きさは地域によって大きさや頻度も異なるため、インフラなどの外的要因による損害は対象外にしていただけませんでしょうか。 事業者の1%負担は、加入する保険では不可抗力は保険適用されませんので単に利益損失になります。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
3	実施方針 別紙2　リスク分担	物価変動	1		1					物価変動によるサービス対価改定の基準日は、予定価格が公表される入札公告日としていただけないでしょうか。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。
4	実施方針 別紙2　リスク分担	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。	ご質問の趣旨に配慮しますが、詳細は入札公告時に示すとおりとします。

■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)	費用負担 (光熱水費)	6	第2	6					事業期間中の光熱水費は市負担とありますが、大規模修繕工事及び防災学習センター整備工事期間中の仮設電力・仮設水道等も市負担との理解でよろしいでしょうか。	大規模修繕工事及び防災学習センター整備工事期間中に本施設の電力、水道等を使用することは可能で、その費用は市が負担します。 ただし、既存の契約とは別の契約を要する仮設電力・仮設水道等を必要とする場合は、事業者の責任及び費用において調達してください。
2	要求水準書(案)	費用負担 (光熱水費)	6	第2	6					「事業者が行う業務に要する費用(維持管理に係る消耗品や、事業者が業務実施に要する事務用品・工具などを含む)は、要求事項に特記するものを除き、事業者が負担すること。」とありますが、トイレットペーパーなどの消耗品について、現在の使用量をご教示ください。	維持管理に係る消耗品について、それぞれ以下に示す使用量となっています。 トイレットペーパー(60巻き入り):約30箱/年 手洗い石鹸(4kg入り):約3.5本/年 ポリ袋(90L・10枚入り・30冊):約2.5箱/年 ポリ袋(45L・10枚入り・60冊):約8箱/年 ポリ袋(20L・10枚入り・30冊):約5箱/年
3	要求水準書(案)	1Fサイネージの取り扱いについて								1階に設置されている既存サイネージ(または設置予定のサイネージ)の取り扱い(更新、撤去、継続利用、改修対象の有無等)について、要求水準書内に明確な記載が見当たりません。本事業における取り扱い方針をご教示ください。	1階エレベータホールに設置されている既存サイネージは本事業の対象外となります。したがって、事業者による更新、撤去、継続利用、改修対象にはなりません。
4	要求水準書(案)	既存展示の解体・撤去及び起震装置の新規導入について								既存展示の解体・撤去および新規展示(起震装置等の特殊かつ大型・重量物)の搬入出にあたり、3階東側の非常口を活用した搬入出作業が想定されます。その際、隣接する敷地・住宅との間に足場等を設置して作業を行う可能性が考えられますが、①このような施工方法・搬入出の実施可否、ならびに②近隣住民への説明・周知や合意形成等に対する行政側の協力・対応方針についてご教示ください。	①隣接する敷地・住宅との間に足場等を設置しての3階東側の非常口を活用した搬入出作業について、作業期間を最小限とするなど、近隣住宅へ最大限配慮することを前提に、提案を拒むものではありません。 ②上記に伴う近隣住民への説明や調整の窓口は消防が対応しますが、資料作成や説明等は事業者が主体的に行うものとします。近隣住民と十分に調整のうえ、対応すべき課題があれば事業者において適切な対策を講じてください。

■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		
5	要求水準書(案)	パンフレットの作成について	30	第3	4	(2)	イ	(ウ)		パンフレットの作成について、「毎年1万部程度納品すること」「事業者において在庫を確認しながら不足がないように対応すること」とありますが、①パンフレットの設置場所は館内のみと考えてよろしいでしょうか。②年間1万部を上限として納品し1万部を超えて在庫が不足した場合に想定されている対処方法をご教示ください。例:追加費用にて精算　等	①パンフレットは現在本施設館内以外に市内の学校や官公署、本施設と類似する市外の施設等に配架しており、本事業においても同様とする予定です。ただし、本施設以外の設置場所については、事業者による在庫の確認は不要です。 ②毎年の納品部数は目安であり、1万部を上限とするものではありません。在庫が不足しないよう、必要な部数を納品してください。
6	要求水準書(案)	大規模修繕計画	33	第4	1	(4)				中長期修繕計画表の更新年度は、【別添資料3 中長期修繕計画表】のハッチングしてある年度内で事業者提案とありますが、事業期間内であれば更新年度を1，2年の前倒し・後ろ倒しの提案も可能でしょうか。	【別添資料3 中長期修繕計画表】の表中「○」がついている項目については、緑色でハッチングした年度の範囲内において、前倒し・後ろ倒しの提案を認めます。ただし、特に「○」がついている年度から前倒しする場合には、予防保全上の合理性、設備の劣化状況、更新周期との整合性、施工体制の確保等について具体的な根拠を提示いただくことを検討しています。
7	要求水準書(案)	大規模修繕計画表	34	第4	1	(6)	ア			「事業者にて実施する建物劣化診断調査の結果を踏まえて、事業開始後2年目以降(2029年度以降)の大規模修繕計画を更新すること。」とありますが、令和9年12月末日までに提出する計画表は事業者が劣化診断実施し、調査結果を踏まえて、入札時に提出すると想定する計画書の2年目以降を更新して作成するのでしょうか。	令和9年12月末日までに提出を求める「大規模修繕計画表」は、提案書をベースとした内容を想定しており、事業者が実施する劣化診断調査の結果を踏まえたものである必要はありません。 なお、事業当初に実施を求める劣化診断調査の具体的な時期及び「大規模修繕計画表」への反映タイミングについては、要求水準書(案)を修正します。
8	要求水準書(案)	基本事項	36	第4	2	(1)				庁舎は、基礎下免振構造であるため、インフラ引込等は免振変位を考慮した計画とすること、とありますがその免振変位を貴市にて示して頂けるとの考えでよろしいでしょうか。	免振変位は600mmです。
9	要求水準書(案)	建築工事	36	第4	2	(2)				屋上における設備基礎(キュービクル・室外機他)ですが、新たに設置する設備基礎(キュービクル・室外機他)の仕様についてご教授ください。また、防水処理の仕様についてもご教授ください。例えば既存の防水層から新規の防水を接続させる仕様となるのか。または既存の保護コンクリートの上に設備基礎を乗せる仕様となるのでしょうか。	新たに設置する設備基礎は既設躯体と緊結させるものとし、建物への荷重や耐震性、耐久性などを考慮して、最適な仕様をご提案ください。 防水処理の仕様については、設置する設備基礎に応じて適正な方法とし、事業者の提案にゆだねることとします。
10	要求水準書(案)	受変電設備について	38	第4	2	(3)	ア	(ア)		市内11署所の受変電設備は大規模修繕業務の対象外との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、布施分署の受変電設備については保守・点検の対象となるため、要求水準書(案)を修正します。

■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		
11	要求水準書(案)	非常用発電設備 市内11署所について	39	第4	2	(3)	イ	(イ)	b	「更新する発電設備は、…」とありますが、全ての発電設備を更新するのではなく、設備の状態により事業者判断で更新を行うという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)「別紙5　11署所の非常用発電設備の概要」に示す署所から布施分署を除く、市内10署所の発電設備について、全て更新が必要です。要求水準書(案)を修正します。
12	要求水準書(案)	幹線設備	40	第4	2	(3)	エ			幹線設備(高圧、低圧を含めた全てのケーブル)の更新においてSDGsの観点からリサイクルを考えてますが、そのリサイクル収入は事業者の収入として考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	要求水準書(案)	幹線設備	40	第4	2	(3)	エ			「幹線配線の更新を行うこと」とありますが、幹線ケーブルの更新に際し、既設のケーブルラック、電線管等の配線ルートについては流用可能と考えてよろしいでしょうか。また、新たな幹線スペースの確保が困難な場合は、配線ルートの新設・変更を行うものと理解してよろしいでしょうか。その場合の要求条件があればご教示ください。 併せて、現地調査および既存資料の確認に基づき提案を行いますが、施工段階において隠蔽部や既設設備の状況等により想定外の配線ルート変更や追加工事が必要となった場合、当該費用については設計変更または別途協議の対象としていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	前段について、既設のケーブルラック、電線管等は経年劣化による損傷等がなければ流用を認めます。また、新たな幹線ルートの計画については、事業者の提案にゆだねることとします。 後段について、幹線配線の更新に伴い必要となる工事については、提案時点で見込んでいたか否かに関わらず事業者の負担とし、追加の費用の支払いは想定していません。実施方針に関する質問No.4の回答も参照してください。
14	要求水準書(案)	動力設備について	40	第4	2	(3)	オ	(イ)		設置されている動力制御盤全てが更新の対象となりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	要求水準書(案)	電灯設備について	41	第4	2	(3)	キ	(イ)		設置されている電灯分電盤全てが更新の対象となりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	要求水準書(案)	機械設備工事	44	第4	2	(4)	ア	(イ)		空調機器を使用しない時期に更新を行うこと、とありますが具体的に11月と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	要求水準書(案)	衛生器具設備	45	第4	2	(4)	オ	(イ)		女子便所に待ち行列が発生してしまっている。そのため、男子便所のレイアウト変更を含めた改善案について、事業者にて提案すること、とありますが女子トイレの数を増やす提案と理解してよろしいでしょうか。女子トイレ使用状況が事業者では把握できないので男子・女子トイレ数のご提示をお願いします。	前段について、お見込みのとおりです。 後段について、現状の数量については要求水準書(案)「別紙3東大阪市消防局・中消防署庁舎 竣工図」を参照してください。改善後の数量については、事業者の提案にゆだねることとします。
18	要求水準書(案)	4階多目的ホールのトイレ	45	第4	2	(4)	オ	(イ)		「4階多目的ホールに隣接したトイレは…男子便所のレイアウト変更を含めた改善案について、事業者にて提案すること。」とありますが、既存トイレ及び便所廊下を含めてのレイアウト変更は可能でしょうか。	お見込みのとおりです。
19	要求水準書(案)	4階多目的ホールのトイレ	45	第4	2	(4)	オ	(イ)		「4階多目的ホールに隣接したトイレは…男子便所のレイアウト変更を含めた改善案について、事業者にて提案すること。」とありますが、男子便所の便器数を減らしたレイアウト変更は可能でしょうか。	お見込みのとおりです。 要求水準書(案)に関する質問No.16も参照してください。

■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		
20	要求水準書(案)	主訓練棟及び補助訓練棟について	46	第4	3	(1)	ア	(ア)		事業者にて建物劣化診断調査を実施するとありますが、診断結果報告書を貴市に提出した後、更新の必要性の判断と更新実施は貴市が別途行うという理解でよろしいでしょうか。	主訓練棟及び補助訓練について、基本的にはお見込みのとおりです。市は調査結果の報告を受けた上で、最終的に更新(大規模修繕)の箇所や必要性を判断します。 なお、要求水準書(案)に示す大規模修繕項目に関しては、診断結果に関わらず更新は事業者が実施するものとし、診断結果を実施時期や維持管理の方法等に反映すべき点があれば反映してください。
21	要求水準書(案)	大規模修繕業務に係る建設業務について	47	第4	3	(3)	イ			大規模修繕に係る建設業務の実施にあたって、貴市から近隣に対して事前説明を実施される予定でしょうか。事前に大規模修繕について理解をいただくようにしていただきたいです。	ご意見として承ります。
22	要求水準書(案)	既存の備品	48	第5	1	(2)	イ			「現PFI事業で維持管理の対象となっている既存のOA機器類を含む備品については本事業の維持管理対象範囲外とするが、多目的ホールの映像音響設備(プロジェクター等)は維持管理の対象とする。」とありますが、維持管理の対象は多目的ホールの映像音響設備のみでしょうか。他にも対象となる備品があるのであれば、一覧表で開示していただきたい。	維持管理の対象となる備品は、多目的ホールの映像音響設備のみです。なお、新たに整備する防災学習センターに関連して本事業内で事業者が導入する備品も対象となることに留意してください。 また、玄関マットについては要求水準書(案)p.52を参照してください。
23	要求水準書(案)	各業務責任者	49	第5	1	(3)	ア			各業務とは48頁(2)ア　業務範囲の業務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。
24	要求水準書(案)	各業務責任者	49	第5	1	(3)	ア			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が、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。
25	要求水準書(案)	小規模修繕業務	58	第5	7	(2)				年間の予算の範囲内で修繕業務を行うということでしょうか。 予算を超える場合の費用は市が負担していただけるのでしょうか。	小規模修繕業務に係る対価について上限を設けることは想定していません。要求水準に定める小規模修繕に該当する内容は、事業者の負担にて実施を求めます。
26	要求水準書(案)	建物劣化診断調査	59	第5	8	(2)	イ			「事業者は建物劣化診断調査を実施し、…」とありますが、劣化診断を行うのは事業期間終了の何か年前でしょうか。	事業期間終了の3年前(令和22年度)に実施してください。要求水準書(案)を修正します。
27	要求水準書(案) 別添資料3 中長期修繕計画表	照明類								部材等の調達状況により、当該年度内に工事が終了しなかった場合は、ペナルティはありますか。	個別具体の事象の内容により、事業契約書(案)に基づいて判断することを想定しています。事業契約書(案)は入札公告時にお示しします。

■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		
28	要求水準書(案) 別添資料3 中長期修繕計画表	中長期修繕計画								○の工事について、提案では○の記載年度に費用を計上し、実際に更新工事を実施する、実施年度がハッチング内で後ろ倒しになった場合に、当初の提案金額より超過した場合は、超過分は出来高精算の対象になりますでしょうか。	「超過分」の定義があいまいなため、以下のとおり定義して回答します。 なお前提として、提案から実施時期を変更する場合は、事前に市と協議のうえ承諾を得ることとします。 ■「超過分」が、追加工事(提案時点で見込んでいなかったが要求水準を満たすために必要な工事)に係る費用を指す場合 ・追加の費用の支払いは想定していません。 ■「超過分」が、物価高騰による費用を指す場合 ・実際の実施時期を考慮して物価変動に係る対価の改定を実施することを想定していますが、詳細は入札公告時にお示しするとおりとします。
29	要求水準書(案) 別添資料3 中長期修繕計画表	建物劣化診断								「表中「○」は、想定される更新年度を示すが、機器劣化状況及び施設利用状況、事業者が実施する建物劣化診断調査結果等を鑑み、ハッチングした年度の範囲内において更新を計画するものとする。」とありますが、建物劣化診断調査の頻度は要求水準になりますでしょうか。それとも事業者提案になりますでしょうか。	建物劣化診断調査は、事業開始当初に1回と、事業終了前に1回の合計2回の実施を要求水準として求めており、それ以外の実施については事業者の提案にゆだねることとします。
30	要求水準書(案) 別添資料3 中長期修繕計画表	電灯設備								●(赤丸)が電灯設備の2020年の項目にありますが、照明類、コンセント類、分電盤のうちいずれに該当しますか。	要求水準書(案)別添資料3を修正します。

■要求水準書(案)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	要求水準書(案)	展示体験内容(コーナー)の風水害・水害対策およびハザードマップ関連展示の位置づけについて	20	第3	2	(4)	イ			東大阪市の地域防災特性を踏まえ、水害対策(浸水時の危険性体感、ハザードマップ活用、防災行動計画の作成等)に特化した展示コーナーを追加提案することは可能でしょうか。 あるいは(カ)「被災地体験」(サ)「日常予防」等の枠組み内で一体的に提案すべきでしょうか。	「イ」に示すもの以外のコーナーを追加提案することは可能です。独立して新たなコーナーとして提案するか、お示ししているコーナーと一体的なものとして提案するかは事業者にゆだねることとします。
2	要求水準書(案)	受変電設備の更新について	38	第4	2	(3)	ア	(イ)		設置場所を変更することについては、建築構造の確認(必要により強度補強)や高圧受電設備の新たな設置基礎、高圧引込や低圧幹線の配線ルート確保、また他機器の移設など調査が必要になり、また工期にも影響があると思われます。 例えば、現状の位置を変更せず、キュービクル函体は現状のままで内部機器更新など検討するのも方法の一つと考えますが、その他の設備含め提案の自由度があるようにしていただくことは可能でしょうか。	更新後の設備の信頼性が新設同等であること、消防庁舎の重要性を踏まえて更新時でも電源の断絶がないように計画することを求めているため、現位置での内部機器更新(キュービクル函体の流用)は不可とします。
3	要求水準書(案)	受変電設備の更新について	38	第4	2	(3)	ア	(イ)		将来の変圧器、配線用遮断器の増設及びサイズアップ考慮に対しては、設置スペースの関係もあり見切り発車し難く、現段階での増設計画があれば確認させていただきたい。 例えば、想定負荷容量(kVA)、変圧器数量など	基本的に現況の配線用遮断器数は必要です。そのほか将来の予備の配線用遮断器を想定したスペースの確保としてください。 変圧器容量等は、詳細設計にて設計計算にもとづき算定してください。
4	要求水準書(案)	非常用発電設備	39	第4	2	(3)	イ	(イ)	a	移送ポンプの新設については、1階から屋上までの配管ルートの確認が必要となり、場合によっては建屋外(壁面)のルート検討も了承いただきたい。	消防危険物協議にて承諾を得られることを前提に、新設する移送ポンプの位置は事業者の提案にゆだねることとします。
5	要求水準書(案)	太陽光発電設備	40	第4	2	(3)	ウ	(ア)		対象範囲として「庁舎棟屋上に設置している太陽光発電設備及び架台、付属設備」とありますが、架台については基礎の防水処理などを考えると、既存架台を流用する方向で検討など提案可能でしょうか。	更新する太陽光パネルに適合する場合に限り、架台の流用は事業者提案にゆだねることとします。要求水準書(案)を修正します。
6	要求水準書(案)	動力設備	40	第4	2	(3)	オ	(イ)		落雷対策のためのSPDについては受変電設備内で対応可能であれば制御盤毎で考慮することは不要と考えます。 要求水準とすることの理由・目的などあればご教授お願いします。	SPDⅠ、SPDⅡの使い分けにより段階的に異常サージの低減をすることを目的としています。
7	要求水準書(案)	電灯設備	41	第4	2	(3)	キ	(イ)		落雷対策のためのSPDについては受変電設備内で対応可能であれば制御盤毎で考慮することは不要と考えます。 要求水準とすることの理由・目的などあればご教授お願いします。	要求水準書(案)に関する意見No.6の回答を参照してください。
8	要求水準書(案)	防災設備	44	第4	2	(3)	セ	(イ)		ハロン消火設備について記載ありませんが、対象の場合は要求水準に追記お願いします。 その際はボンベの耐圧試験のみであるのか、更新する場合は範囲について要求内容を明確にしていただきたい。	ハロン消火設備は大規模修繕の対象とします。要求水準(案)及び別添資料3を修正します。
9	要求水準書(案)	換気設備	44	第4	2	(4)	イ	(ア)		排ガス処理施設について、現事業(2027年3月)にて更新予定であり、次期実施時期を再検討する必要があると考えますが、どのように考えておりますでしょうか。	排ガス浄化システムは更新の対象外とします。要求水準書(案)を修正します。