

大阪府吹田藤白台住宅 特定事業契約書（案）に対する質問・回答

No	該当箇所					内 容	回 答	
	頁	大	中	小	他 項目			
1	8					第9条第5項 近隣対策における費用及び損害について	近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害については、事業者グループが負担するとありますが、これは実施方針（別紙 - 1）リスク分担表にあるように、事業者グループが負担するのは、提案内容に係るものとの理解でよろしいでしょうか。	近隣対策の結果、事業者グループに生じた費用及び損害については、第9条第5項但書にお示しするものを除き事業者グループが負担するものとします。
2	9					第13条 変更通知について	第13条（設計）の第3項及び第4項に、府による当該変更通知は、第15条に規定する設計変更該当しないとありますが、府からの変更通知は、第9項記載のとおり、第3項の図書が要求水準書又は事業者グループ提案書に反し、又は第4項の図書が要求水準書又は基本設計に反する場合に行われるものであり、府からの変更通知に対しては、第10項記載のとおり、意見陳述を行うことができるとの理解でよろしいでしょうか。	府は、第13条第9項に定める場合以外にも、第13条第3項及び第4項に記載の通り、事業者から提出された図書に対して、変更通知を行う場合があります。第10項は、あくまでも事業者から提出された図書が第9項に該当する場合についての規定です。
3	11					第16条第3項 既存住宅の解体撤去について	「既存住宅に存する残置物等の取り扱いについては入札説明書等による」とありますが、入札説明書或いは、要求水準書のどの部分のことを示すのでしょうか。	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）第3 建替住宅整備に関する条件 5 既存住宅の解体撤去（1）解体撤去工事の施工計画及び施工 解体撤去対象施設等、要求水準書（入居者移転支援業務編）第3 仮移転支援業務 5 仮移転業務についての留意事項（3）その他の留意事項 ク を参照ください。 なお、残置物としては、浴槽、風呂釜、カーテンレール、固定された器具・家具などがあります。
4	16					第31条 工事期間変更による費用等の負担について	第46条（仮移転期間の変更）、第49条（本移転期間の変更）により、工事期間の変更があった場合、府の事由、不可抗力事由又は法令変更事由の場合は、第1項、第3項及び第4項に対応するかと思いますが、仮移転者の事由により仮移転期間の変更、入居者の事由により移転期間の変更があり、工事期間の変更があった場合は、合理的範囲の追加費用又は損害は府が負担してくれるとの理解でよろしいでしょうか。	第46条及び第49条に規定のとおりであり、府は、事業者と協議の上、合理的範囲内の工事期間の変更（延長）に伴う、合理的範囲内の費用又は損害の増加額について負担します。
5	16					第31条 工事期間変更による費用等の負担について	第29条第2項の事業者グループの責めに帰すことのできない事由による本件工事期間の変更、及び、第30条の事業者グループの責めに帰すことのできない事由による工事の中止についての事業者グループ費用等の負担について、考えをお示し下さい。	事業者に帰責事由がない場合の工事期間の変更、工事の中止に伴う事業者グループの費用負担については、その事情に応じて第31条第1項、第3項及び第4項のいずれかの規定を適用するものとします。
6	31					第69条第1項 瑕疵担保責任について	活用用地に瑕疵とは、例えば、事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染などという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	38					第83条第2項 契約保証金について	保証の額は、契約解除に伴う損害賠償と同様に、第一工区建替住宅の府への所有権・引渡し完了後は、第二工区建替住宅に関する府営住宅整備費の10%以上、第二工区建替住宅の府への所有権・引渡し完了後は、第二期区域解体撤去費の10%以上として頂けないでしょうか。	特定事業契約書（案）記載のとおりとします。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
8	48					物価変動率による調整	建設工事費デフレーターによる表記計算式により整備費は見直す事になっていますが、計算式で記載がある以上、協議の余地は無く計算式通りということでしょうか？	別紙6に記載のとおりです。
9	49					別紙6 2. 活用用地の対価について	「活用用地の対価 = (活用用地の提案価格) × (1 + (物価変動率) - 0.03)」とありますが、物価変動率ではなく、路線価変動率ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙6の記載を訂正しました。
10	54					別紙9 (1) 建設工事保険等について	建設工事保険等の保険金額は工事完成価額となっておりますが、第一工区建替住宅の府への所有権・引渡し完了後は、第二工区建替住宅に関する府営住宅整備費、第二工区建替住宅の府への所有権・引渡し完了後は、第2期区域解体撤去費として頂けないでしょうか。	建設工事保険の保険金額については、お示しの付保内容も可とします。
11						別紙10 完工時の確認事項	完工時の確認事項は、「事業契約(仮契約)締結時までに協議の上定める」となっておりますが、どのようなものを予定されていますか。	特定事業契約書(案)に記載することとしました。