

東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業 入札説明書等に関する個別対話の議題への回答

- ・東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業入札説明書等に関する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。

令和7年8月22日

東大阪市

■入札説明書等に関する個別対話における議題への回答

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
1	事業費について	入札説明書23頁	施設整備費の算定方法をお教えいただきたい	試算した施設整備概算金額と事業費から想定する施設整備費に大幅な乖離があるため	施設整備費の算定方法等は回答できません。参考意見として承ります。
2	個別の参加資格要件	入札説明書16頁	個別の参加資格要件として、設計・工事監理・建設・維持管理業務以外の業務を行う者は貴市の入札参加有資格者名簿掲載企業であることとの記載があるが、付帯事業企業については登録申請を随時受付可能としていただきたい。	入札公告時に公表された契約書等の内容を確認した上で、付帯事業への参加可否を検討する運営企業もいるため	付帯事業企業につきましても、入札参加有資格者名簿掲載企業であることを要件とし、登録申請を随時受付する予定はございません。参加申請に係る質問結果を早期に公表する方向で検討します。(8月8日に同内容を入札説明書等に関する質問への回答でご公表済み)
3	付帯事業について	事業契約書(案)41頁	施設引渡し後の事業契約解除事由として付帯事業の内容も含まれておりますが、付帯事業の業務中止は事業契約解除事由から外していただけないでしょうか。	飲食事業で15年間事業継続することはリスクが大きく、運営企業の本事業への参加障壁が高くなるため	原案のとおりとします。付帯事業については、事業期間中、継続して実施できる提案をご提案ください。
4	セルフモニタリングの実施	要求水準書11頁	要求水準書(案)に関する質問への回答No.4の中で設計・建設・工事監理業務についても四半期に一回以上セルフモニタリングを行うこととの記載がございますが、設計業務については基本設計完了時及び実施設計完了時、建設工事監理業務については工事の中間及び竣工時としていただけないでしょうか。	セルフモニタリングが高頻度の場合、セルフモニタリング業務に多くの時間が割かれてしまい、実際の業務に多大な影響を与える可能性が高いため	セルフモニタリング報告書の提出について、設計及び建設工事期間中においても業務実施内容の確認は必要と考えており、提出時期や回数については協議により決定いたします。また、開業準備業務については業務完了時、維持管理業務については要求水準書に記載の時期にセルフモニタリング報告書を提出してください。
5	備品・物流費における値上がりに関して	送付資料12什器・備品リスト	物品・物流費・搬入費の値上りが毎年続いている状況の中で納品時に価格(定価)が高騰していた際は物価指数に応じて追加予算はお考えになられていますか。	家具の定価が近年10%～12%上がっている為	物価が上昇している現状は認識していますが、什器備品等に関して物価指数等の変動による追加予算等については想定していません。
6	日常清掃	要求水準書107頁	「一時保護所の日常清掃及び・・・本市と事業者で協議を行った上で決定」とありますが、添付資料11諸室性能表には「日常清掃の範囲は・・・事業者提案によるものとする」と記載されている通り、本提案で事業者側で範囲、頻度、仕様を提案させていただくことで良いか。「協議によって決定」では見積もりすることが不可能であるため、提案したものを基準に項目増減により費用の清算をしていただくようにしてください。	要求水準の確認	一時保護所の日常清掃については、児童の居室や浴室等を除き実施していただくことを想定していますが、詳細な箇所や頻度等については設計後に協議し決定しますので、維持管理業務費用にその前提で、含めて算出してください。一時保護所の定期清掃については、実施していただくことを想定しています。また、原則として、提案していただいている費用の範囲での清掃の実施を想定しており、場所や頻度等は市と協議の上、決定いたします。
7	維持管理費用	その他	維持管理費の見積りも考え方が難しいという意見をコンソーシアム内の事業者から頂いている。市として何を想定しているか不明瞭な部分が多いため、事業者としては安全側で見込んでいくため高くなっていく傾向にある。		維持管理費については、要求水準書等の内容に基づき、適切に市として費用を見込んでいます。そのため、必要な費用を見込んで算出してください。
8	付帯事業の賃料について	要求水準書	賃料をどのように考えられているか、協議をどのようなタイミングで行われる想定か伺いたい。持続的な付帯事業の提案に関わってくる。賃料の記載は必須か。		付帯事業の賃料(使用料)は提案される事業内容に応じて、要求水準書で示している算定式で費用を算定してください。なお、敷地の価格について、令和6年度に使用料を算定したものが直近となり、近傍地の価額が119,560円／㎡でしたので、参考としてください。また、協議のタイミングは未定ですが、付帯事業の内容により設計等にも影響してくると思われるので、随時、実施するものと考えています。
9	事業費に含まれない什器備品について	その他	什器備品リストに挙がっていない什器備品は別途費用をいただけないと考えてよいか。		基本的にはお見込みのとおりです。ただし、入札説明書等に係る質問への回答等で事業者にて用意が必要と回答している什器備品等については、本事業費でご用意ください。
10	什器備品費リスト	要求水準書	什器備品リストに基づき、事業者にて算出した金額が市で想定する予算金額の範囲に入っているか。		回答は致しかねます。ただし、市としては調べて積み重ねた数字なので、大きく乖離しないと考えております。
11	什器備品費リスト	要求水準書	品番を記載していないので、仕様を示していただけないのと同じとなり、費用は高く入ることになる。		品番等を記載していない什器備品等については、事業者にてご提案ください。
12	各業務毎の連帯責任	基本協定(案)(連帯責任及び代表企業の義務)・10頁	各業務ごとで連帯責任をする意図	企業規模・業務領域が異なることもあり、連帯責任は過剰と感ずるため。	市とSPCが包括的に契約を結びますが、それぞれ基本協定書(案)記載の債務については確実に履行していただくため、市としては各業務ごとでの連帯責任については特別過剰なものではないと考えています。
13	カフェコーナー	要求水準書付帯事業・116頁	カフェコーナーの整備・運営等業務	無人・有人のどちらが望ましいのでしょうか？	有人・無人どちらが望ましいということではございません。利用者の施設での居心地を高めるスペースを設けるということが趣旨ですので、その趣旨が達成できる方法のご提案をお願いしたいと考えております。なお、事業内容について、継続できるもので有人の提案であれば、加点評価となる可能性はあります。
14	意見徴収の時期他	要求水準書本市職員からの意見聴取について・23頁	意見徴収を行う上での市側の体制・時期等について	児童相談所・図書館の専門家に関与頂く体制を構築中。提案段階で意見徴収の計画を具体的に立案して提案したい為。	主として意見聴取をしていただく想定は、児童相談所設置準備室及び社会教育課の所属職員を想定しています。ただし、事業の進捗により必要なフェーズ等では、スポットで実際に施設で勤務することが想定される職員や指定管理者に意見を聴取してもらうことも想定していますが、それまでの事業経過等を考慮し、前段の担当部局において意見調整はいたします。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
15	コスト管理と内訳明細書	要求水準書 コスト管理計画 ・3頁 事業契約書(案)	(1)～(6)の各段階の提出書類内容	実施設計完了以降は内訳明細書を提出できるが、それ以前は内訳明細書の提出が出来ない為	内訳明細書は実施設計完了時に降に提出していただき、それより以前においては、その段階において提出できる、費用及びその内訳が記載されたものを提出してください。
16	物価スライド	別紙08「サービス対価の改定方法」 ・16頁	着工前及び建設期間中の改定に必要な書類(内訳明細書の有無)	価格変動の算定について、①着工前は内訳明細書等は不要であり、②着工後は着工時の内訳明細書を元に残工事価格を算定することの確認	お見込みのとおりです。
17	動線計画	・要求水準書68頁①、71頁② ・添付資料10	学齢児個別対応ユニットから学齢児ユニットへの児童の動線は配慮するべきでしょうか。	学齢児個別対応ユニットから学齢児ユニットへの児童の移動の有無が不明確な為	学齢児個別対応ユニットと学齢児ユニットは動線が行き交いませぬ。また、原則として、子どもだけでユニット間の移動をするということはないとの認識です。
18	動線計画	・要求水準書84頁No101 ・添付資料10	一時保護所専用EVとは、添付資料10に記載の単独動線内にあるEVのことでしょうか。	一時保護所専用EVの利用者についての記載が曖昧な為。	お見込みのとおりです。
19	動線計画	・要求水準書21頁No6、84頁No101、86頁イ ・添付資料10	子どもの居場所機能の運営について、「送迎の実施」とありますが、送迎は児童相談所公用車を利用するのでしょうか。その場合の動線については職員用出入口を利用すると考えて良いでしょうか。(職員用EVを使用)	添付資料10の諸室ダイアグラムに送迎に関する動線の記載がなかったため。	子どもの居場所の運営については現在検討中ではありますが、児童相談所の公用車での送迎は考えておりません。子どもの個々の状況によって利用する出入口は変わってくと認識しております。
20	地盤レベル	・要求水準書 ・24頁C)	現状の敷地高低差を利用し、一部二階に出入口を設けた計画としても問題ないでしょうか。	地盤高さは西側道路レベルと概ね同等となるよう整備することとの記載があるため。	要求水準を満たせば問題ありません。
21	地盤レベル	・添付資料16意匠解体設計図 ・7頁(第四期)	添付16解体設計資料は参考図として解釈してもよろしいでしょうか。	解体設計資料を一部変更することを前提の提案を実施したい為。	参考図と解釈ください。
22	搬入車両	要求水準93頁・工事計画策定	10t車を使用可能か。	搬入車両が小型か大型かで、施工性・工期に大きくかわかる	関係機関との協議は市として進めており、10t車及び特殊車両が使用可能となる前提でご提案ください
23	開発行為	要求水準93頁・工事計画策定	また、特殊車両は10t以上でも乗り入れ可能か。	搬入車両が小型か大型かで、施工性・工期に大きくかわかる	No.22の回答を参照してください。
24	解体計画	要求水準・添付資料16	都市計画法37条の建築承認申請が認められること。	開発行為と新築工事でやり直しが発生、工期が延びてしまう。	解体・設計・建設期間における開発許可等のスケジュールにつきまして、提案に基づき開発許可等が必要な場合は、都市計画法第29条に基づく開発許可申請及び都市計画法第37条の申請を前提としたスケジュールを想定しています。なお、開発許可等を想定していない提案の場合は、この限りではありません。
25	警備業務について	要求水準書 ・110頁	セキュリティシステムならびに常時連絡体制を構築した上で、警備員室が一時的に無人になる提案をしても宜しいでしょうか	警備システムを融合したLCC提案を検討しているため	要求水準書(案)における質疑回答を修正し、警備業務を1ポストでなく、1名とし常時連絡をとれる体制において一時的に無人になる提案でも構いません。なお、市としては夜間に一時保護所に入所する子どもが安全に入所できるよう、その際に警備員による支援等も想定しており、業務目的達成のため、市との円滑な連絡体制の構築等は必要と考えています。
26	有人警備について	要求水準書110頁(3)警備業務工項目	有人警備については警備上の担保ができれば提案によるものとはなりませんでしょうか。	要求水準書(案)に関する質疑回答において常時1人ではなく1ポストというお示しでした。1ポストであると2名が必ず必要となり、余剰人員となる可能性がございます。	No.25の回答を参照してください。
27	一時保護所児童の図書館利用について	要求水準書	一時保護所から図書館への児童の移動は、提案条件として可能でしょうか。		一時保護所と図書館との事業の連携については検討していく課題と考えています。その上で、連携の内容によっては、一時保護所から図書館へ移動することも可能性としてはあると考えています。以上の状況を考慮し、ご提案ください。
28	総合案内	要求水準書P114総合案内	総合案内について、時間設定と求められる内容に違和感がある。図書館時間とつながりフロアが運営されている時間を実施すると認識しているが相違はないか。		本施設が複合施設であり、様々な機能があるため総合案内を設けています。現在、要求水準書で、例えば運営日を月曜日から金曜日としていても、土日等を運営日に追加する機能も想定され、今後協議と記載しています。なお、3月の実施方針への質疑で、受付の有人無人について質問をいただいており、市としては無人でも要求水準、目的を達成できれば可能と回答しています。
29	連帯責任及び代表企業の義務	基本協定(案) (連帯責任及び代表企業の義務) ・10頁	各業務ごとで連帯責任をする意図を改めてご教示いただきたい。		No.12の回答を参照してください。
30	児童相談所の実施体制	児童相談所の実施体制	児童相談所長の選任時期についてご教示いただきたい。		児童相談所長の選任時期については未定です。
31	図書館の配置	要求水準書	図書館はワンフロアである必要があるのか。		図書館について、利用者の館内での移動及び2フロアにおけるEV等設置のスペース活用の効率等を鑑みて、1フロアが望ましいと考えています。ただし、条件や動線等が確保されていれば2フロアでの提案も可です。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
32	自由来館スペース	要求水準書P56	オープンスペースでの提案も可としていただけますでしょうか。	自由来館スペースという名称なので市民が気軽に利用できる空間にしたいため	オープンスペースとしての提案を妨げるものではないと思います。 自由来館スペースの利用登録、利用者のプライバシー確保、災害時に一時避難所として使用時の空調効率の確保などの要件を満たしていれば、自由来館スペースのオープンスペースとしての提案は可能と考えています。
33	カフェ・自由休憩スペースの業務範囲について	要求水準書添付資料11諸室性能表P1	カフェ・自由休憩スペースと記載がございますが、カフェコーナーの一部を自由休憩スペースとした提案は可能でしょうか。またその場合、自由休憩スペースは整備業務、維持管理業務の範囲との理解でよろしいでしょうか。	付帯事業とそれ以外の業務の範囲を明確化することにより、空間として一体的な利用提案を目指しながら、付帯事業の安定性を確保するため。	カフェコーナーの一部を自由休憩スペースとした提案は可能と考えています。 ただし、その自由休憩スペースが事業者の独自採算で実施していただくか、またはサービス対価を市で支払い実施していただくかは、その提案内容によります。
34	付帯事業における借地使用料の考え方について	要求水準書P116	「提案の内容によっては、事業者から申請することにより、使用料の減免等を行う場合がある。」とありますが、軽減ではなく、免除として頂きたい。	施設利用者の利用が中心となり、開館時間も決まっているため、目的外使用とならないと考えます。また、事業計画を作成する上で、使用料の算出が必要なため。	収益を目的とする使用については免除はできません。なお、その場合に使用料の減額については条例等に基づき判断します。
35	付帯事業の利用料を收受するものと行政財産使用料の支払者について	要求水準書P116	付帯事業において発生する利用料収入は付帯事業を担う企業の収入とし、行政財産の使用料は付帯事業を担う企業が直接責市へ支払うことは可能でしょうか。	変動リスクをSPCに残さないため	SPCと包括的に契約し、その中で付帯事業を行っていただくことになります。 そのため使用料等もSPCを通じてお支払いしていただきます。
36	行政財産利用料の算定式	要求水準書P.116	算定式に記載されている当該建物の価格、建物の敷地の価格について、算出根拠を教えてください。	行政財産使用料を算出するため	建物の価格は、これから新しく建つ建物の価格ですので、現在分かりかねます。竣工した段階での建物の価格となります。 敷地の価格について、令和6年度に使用料を算定したものが直近となり、近傍地の価額が119,560円/㎡でしたので、参考としてください。
37	基準金利について	事業契約書別紙07様式集(提案審査)(Word)P.63様式I-1	基準金利のレートが左記書類に記載されていますが、1.7%と2.0%と記載されています。1.7%を採用でよろしいですね。	基準金利の確認のため	2.0%が正となります。1.7%は誤りですので修正します。
38	開業準備業務の物価変動リスクについて	契約書別紙8 P19	開業準備業務のうち什器・備品調達業務は、提案書提出時から納品まで4年ほどあり物価上昇が見込まれます。物価変動に伴うサービス対価の改定をして下さい。改定する際の指標は、日本銀行による「国内企業物価指数」のうち、「その他工業製品(主な品目:自動車タイヤ、平板印刷物、事務所用・店舗用装備品)」の指数を基準として下さい。	物価変動リスクを軽減するため	原案のとおりとします。
39	施設整備業務の対価見直し指標について	事業契約書別紙8 P17	使用する指標が「建築費指数」(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(大阪市):構造別平均RC)」の「建築」と「設備」となっておりますが、S造で提案する場合は、「構造別平均S」を活用して頂くことは可能でしょうか。	構造提案に係るため。	別紙08において改定の際の指標として示している「都市別指数(大阪市):構造別平均RC)」については例示とご理解いただき、事業者が提案する構造形式に応じた指標を採用します。
40	開発造成費の支払い	様式集(提案審査)A-4別表①-1	対象経費に⑥開発造成費の記載がありますが、事業契約書(案)別紙集P.12 2.(1)①施設費(建中部分支払分)(サービス対価A-1)の業務完了時に一括支払いの欄に記載がありません。⑥開発造成費も業務完了時の一括支払いに含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	事業計画作成のため	開発造成費については、事業契約書(案)別紙集P.12の2(1)①施設費のサービス対価A-1の支払想定のうち(建設工事費)に含まれ、年度による部分払いになります。
41	違約金・賠償金発生時期について	基本協定書(案)P8	落札者決定から基本協定の締結までの期間は違約金または賠償金が発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	事業参加にあたり確認させて頂きたいため	いわゆる違約金の発生はありませんが、法律の規定による賠償金は発生する可能性があると考えています。
42	会議室について	要求水準書P.63	No.44会議室について、20㎡程度と30㎡程度の諸室を各々複数設けること。とありますが、25㎡程度を5室で提案してもよろしいでしょうか。	プラン検討のため	会議室は使用用途によって異なる広さの室が必要となるため、25㎡程度を5室の提案は不可とします。
43	様式集(入札参加資格審査)の記載方法について	様式集(入札参加資格審査)P1	暴力団対策に係る誓約書の枚数制限が1となっていますが、参加企業1社につき1枚でよろしいでしょうか。		代表企業、構成企業、及び協力企業の全企業分を企業ごとに作成し、様式の番号に枝番を付加して提出してください(例:様式α-10-(1))。様式α-10末尾を参照してください。 (8月8日に同内容を入札説明書等に関する質問への回答で公表済み)
44	様式集(入札参加資格審査)の記載方法について	様式集(入札参加資格審査)P3	各企業の代表者は貴市の入札参加資格者名簿に記載の業者名の代表者でよろしいでしょうか。(例)支店長、営業所長	資格書類に不備を出さないため	お見込みのとおりです。 (8月8日に同内容を入札説明書等に関する質問への回答で公表済み)

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
45	事業スケジュール表	様式集(提案審査)K-1	書式が指定されていませんが、何を記載すればよいのでしょうか。求められる記載内容を提示いただきたい。	事業スケジュールの目的によって内容が異なるため	少なくとも事業契約締結日から供用開始までのスケジュールについて、全体を視覚的に把握できるものを作成してください。
46	「近接」の定義について	様式集(提案審査)P71様式M-1 「近接」の定義について	子どもの一時預かりスペースの審査内容に「自由来館スペース、多目的スペース及び教室と近接している」と記載があります。設置するフロアが異なる場合、動線等の工夫を行うことにより「近接」するものと考えてよろしいでしょうか。		基本的には近接は同一フロアと考えていますが、必ずしも同じフロアでなくてもよく、フロアが異なる場合は縦動線の工夫をして適切につながっていれば近接とみなします。ただ、自由来館スペースと多目的スペースは同じフロアでの近接としてください。
47	試掘調査	要求水準書	試掘調査については市の負担でよいのか。		試掘調査は事業者の負担となります。試掘調査の結果、本発掘調査が必要な場合、本発掘調査に係る費用は市の負担といたします。
48	対価A-3の支払い時期	事業契約書(案)	対価A-3の支払い時期について確認させてください。		本件引渡日以降、割賦払いについて支払うとしていますので、令和11年10月から令和27年3月まで、年度当たり2回の割賦方式により、計31回支払うこととし、該当箇所の修正を行います。
49	事前調査等の実施	要求水準書	事前調査の交通量調査について任意であるが、開発許可申請は必須なのか。		開発許可申請の要否は、事業者の提案内容によります。また、提案内容により、交通量調査、開発申請など必要なものをご検討ください。
50	交付金活用の予定	入札説明書P17	入札説明書P17に交付金の活用がある場合、契約が4月とあるが、提案審査書類等への事業スケジュールの記載についてどのように記載したら良いか。		現在、交付金の活用を予定しています。そのため、事業者よりスケジュール提案をされる際には、注釈をつけて、契約時期については交付金の内示により4月を想定している等の記載をしてください。
51	資格申請書類について	様式集(入札参加資格審査)	資格申請書類についての回答はいつ頃になるか。		趣旨について理解いたしました。入札参加資格審査に係る質疑等につきましては、本回答より早期に8月8日に回答を行っています。
52	開発許可に関するスケジュールについて	要求水準書P13(10)事業スケジュール(予定)	解体・設計・建設期間ですが、都市計画法第37条(建築承認申請)適用前提のスケジュールと考えてよろしいでしょうか。	事業スケジュール確認のため。	事業者の提案される内容によりますが、開発申請を伴うものである場合は、お見込みの通りです。
53	「近接」の定義について	様式集(提案審査)P71様式M-1	子どもの一時預かりスペースの審査内容に「自由来館スペース、多目的スペース及び教室と近接している」と記載があります。設置するフロアが異なる場合、動線等の工夫を行うことにより「近接」するものと考えてよろしいでしょうか。	審査基準を確認するため。	No.46の回答を参照してください。
54	一時保護所職員の動線について	要求水準書添付資料10)諸室ダイアグラム	一時保護所の職員の職員・搬入車両動線は児童相談所職員・搬入車等車両動線に含まれるものと考えてよろしいでしょうか。	動線の考え方を確認するため。	お見込みのとおりです。 なお、一時保護入所の際の動線は別に単独で計画してください。
55	「居場所・ふれあいエリア」と「図書館ゾーン」について	要求水準書添付資料10)諸室ダイアグラム	「居場所・ふれあいエリア」と「図書館ゾーン」は直接動線(青点線矢印)が結ばれていませんが、図書館の書籍等の連携は想定されていないのでしょうか。	諸室の関係を確認するため。	お見込みのとおりです。現時点では想定していません。
56	自由来館スペースの諸室仕様について	要求水準書P56No.25自由来館スペース	「日光がなるべく入るようにする等」とあります。添付資料11)諸室性能表の(a)一般事項自然採光が「○」になっているため、採光を確保できれば良いと解釈してよろしいでしょうか。	諸室仕様を確認するため。	採光が取れていれば良いと考えます。建築基準法に準ずる範囲でご提案ください。
57	自由来館スペースの諸室仕様について	要求水準書P56No.25自由来館スペース	「可動式の間仕切壁」の記載がありますが、「スタッフがスペース全体の子どもの見渡せるよう」とあります。間仕切り壁は出入りのみを管理とし、簡易な引き戸形状や可動式の棚等によって仕切るものと考えてよろしいでしょうか。	諸室仕様を確認するため。	お見込みのとおりです。
58	子どもの一時預かりスペースの運営について	要求水準書P57No.27子どもの一時預かりスペース	一時預かりの受付についてはNo.27子どもの一時預かりスペース内で行うと考えてよろしいでしょうか。それともNo.31執務室で行うのでしょうか。	運営方針を把握するため。	No.31執務室で行います。
59	多目的スペースの諸室仕様について	要求水準書P59No.33多目的スペース	「演奏会等大きな音の出るイベントの使用」とありますが、地域に開放されたお祭りや図書館主催の催し等のイベントも想定されていると考えてよろしいでしょうか。	諸室仕様を確認するため。	お見込みのとおりです。
60	脱衣室・浴室の面積規模について	要求水準書P69・P72No.60脱衣室・浴室、及びNo.67個別対応室の脱衣室・浴室	面積規模は1室10㎡程度とありますが、使用用途を考慮すると面積規模が大きすぎと考えます。下限値は5%の範囲でしょうか。	要求面積の規模を確認するため。	脱衣室・浴室の面積規模が大きいため、要求水準書を修正し、当該諸室の面積については事業者の提案とさせていただきます。
61	流し台湯沸かしスペースと授乳室について	要求水準書P56No.25自由来館スペースの流し台湯沸かしスペース及びNo.29授乳室	自由来館スペース内に設置とのことですが、No.29授乳室が近接となっています。No.29授乳室も自由来館スペース内に設置と考えてよろしいでしょうか。	設置位置の確認をするため。	No.29の授乳室の設置位置は自由来館スペースの内外どちらでも提案によります。なお、自由来館スペース内に設ける場合は、設置するにあたりスペースの外にいる人が使える工夫を行ってください。
62	学齢児個別対応ユニットの衣類保管	要求水準書P71No.66個別対応室	衣類保管庫の要求がありませんが、個別対応室内の棚に収納するため、不要と考えてよろしいでしょうか。	設置有無の確認をするため。	個別対応室内の棚に保管、または職員からの手渡し等を想定しており、個別対応室エリア内の衣類保管庫は不要と考えています。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
63	学齢児個別対応ユニット手洗い場について	要求水準書P71No.67脱衣所・浴室及びNo.68トイレ	手洗い場の要求がありません。設置不要と考えてよろしいでしょうか。また、不要の場合、トイレ内の手洗いや脱衣室内の洗面台の設置も不要でしょうか。	設置有無の確認をするため。	洗面所は必要です。No.67脱衣所・浴室、No.68トイレの記載を修正します。
64	相談支援エリア相談室面積規模について	要求水準書P66No.52相談室	要求水準書には1室10～20㎡程度とありますが、添付資料11)諸室性能表には相談室10㎡が13室、相談室(大)20㎡が4室とあります。添付資料11)諸室性能表を正と考えてよろしいでしょうか。	面積規模を確認するため。	お見込みのとおりです。
65	追加※要求水準書P13(10)事業スケジュール(予定)の追加質疑	要求水準書	敷地北側、階段部分から西側交差点にかけて擁壁がある。この擁壁は道路を支えていると思うが、その安全性を懸念している。開発許可申請時、安全性が確認できていないと事業者として安全と回答できず、その確認に要する費用負担は市で負担してもらえるのか。		開発申請するにあたり、当該擁壁部分の安全性について確認が必要となった場合の調査等の費用負担は事業者負担となります。
66	(追加)埋蔵文化財関連	要求水準書	想定しない地下埋設物に関する費用は市負担と理解している。文化財が出た場合のリスクについて伺いたい。		試掘調査は事業者負担となります。試掘調査により予見しない埋蔵文化財が出てきた場合に実施する本発掘調査の調査費用等については市の負担となります。
67	授乳室の位置について	要求水準書	居場所・ふれあいエリア内に授乳室の要求があるが、子どもの居場所機能、教室等の対象年齢とはそぐわないと考える。授乳室を要求する意図を教えてください。		複合施設の利用者が使用する授乳室ととらえてください。授乳室はパブリックな箇所に設置の提案で問題ございません。なお、No.25、No.29に授乳室があり、来館者の利用を想定した場合に設置が過剰になる場合は本授乳室を削除した提案でも構いません。
68	おむつ洗い場について	要求水準書	おむつ洗い場の具体的な仕様を教えてください。	諸室仕様の確認のため	No.25、No.30のおむつ洗い場は、交換台、オムツ捨て用のゴミ箱、汚物洗いや洗面台を設置してください。また、No.25のおむつ洗い場は子どもトイレ内に設置し、子どもトイレには子ども用の大小便器2つずつ設置し、また大人用トイレも多目的室のような形態の個室トイレとして1つ設置してください。また、No.30のトイレについては、男女別にトイレを設置し、おむつ洗い場はトイレ内ではなく、男女共通で使用できるものを設置すること。なお、上の回答に合わせて、要求水準書のNo.25、No.30の諸室仕様につきまして修正いたします。
69	既存杭の処分について	要求水準書P9・事業の対象範囲	「存置等の取扱いは本市との協議により決定する」とありますが、協議の結果、事業者の想定する範囲外及び指示頂いた既存図が現況と違う場合は増減対象と考えて宜しいでしょうか。近隣対策(音・埃・振動)の面、工期圧迫の面(杭引抜+地盤改良)及び新設杭打設の確実性の面からも干渉しない杭は存置させて頂きたいです。	・近隣対策(音・埃・振動)、工期圧迫の懸念点があるため	存置杭に関しては産業廃棄物にあたるため、基本的に全部撤去をしてください。ただし、(一社)日本建設業連合会が発行する「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」を確認していただき、存置杭が市との協議によりそのまま存置が可となれば、撤去しないという対応が可能です。
70	登下校時の工事車両の通行について	要求水準書P93・工事計画策定に当たり留意すべき項目	『登校時間帯の工事車両の通行は避けること』と記載がありますが、下校時間帯については通行制限がないものとし安全に留意し通行可能と考えておりますが宜しいでしょうか。工事エリアに余裕がなく、仮置きスペース等の確保が難しいため、その都度搬出入しないと工程が厳しいです。	・工期圧迫の懸念点があるため	お見込みのとおりです。下校時間帯は学校等と協議の上、十分に安全に留意することで通行が可能です。
71	ベビーカー置場について	要求水準書P49・P56諸室ごとの要件	ベビーカー置場について、図書館ゾーンと子どもセンターゾーンに設置の記載がありますが、2箇所に設置するとの認識でよろしいでしょうか。	・プラン検討のため	お見込みのとおりです。
72	西側道路通行	要求水準書	西側道路通行に際して10t車の通行を関係機関と協議頂いていると認識しているが、大型10tまでか。積載荷重を考えた中型か。		最大積載量10tの大型車両となります。
73	工事時間の制約	要求水準書	学校行事やテスト期間など制限が発生するか、具体例あれば伺いたい。神社の参道もあるが、祭りによる制約はあるか。		計画内容等については定まっていないため、今後、協議し検討していきます。
74	構造計画	要求水準書	不同沈下や液状化等の発生の可能性を鑑みて適切な処置との記載があるが、何をどこまで対策する必要があるか。		公表している地盤調査報告書に基づきご検討ください。
75	入札予定価格	入札説明書(23頁)	予定価格の想定内訳(建設費・維持管理費等)を確認したい	物価上昇が著しく、建設費が高騰しているため。	内訳についてはお示しすることはできません。
76	設計スケジュール	要求水準書(23頁)	貴市職員へのヒアリング回数や頻度・手法について	設計期間が非常にタイトであるため。	No.14の回答を参照してください。
77	浸水対策	要求水準書(25頁)	集中豪雨時の浸水対策言及があるが、想定される災害規模について	建物高さ制限が厳しい建物であり、計画の根幹に関わるため。	地域防災計画にて示している大雨「138.1mm/hr、683mm/24hr」を想定して対策してください。
78	施設計画	要求水準書	一時保護所入所の児童の図書館ゾーンを活用可否について	複合施設としてのメリットを活かす検討のため。	一時保護所はセキュリティ、プライバシーが非常に大切な施設ではあるものの、今回の計画は複合施設でそのメリットを最大限生かしていきたいと考えていますので、図書館との連携等を配慮しつつ提案頂けることを期待しています。
79	設備計画(機械設備)	要求水準書(36頁)	「各室ごとに冷暖房を任意に選択できるシステムとすること。」とありますが、空調が必要な室は全て選択できる必要はありますか。	要求仕様の齟齬を無くすため。	お見込みのとおりです。
80	設備計画(機械設備)	要求水準書	「極力3階以上に給気口を設置することが望ましい」とありますが、事業者にて前面が開いており、導入外気の質に問題が無ければ各階取入としても宜しいでしょうか。		お見込みの通りです。建築基準法、ビル管理法、その他法令遵守の上、計画してください。
81	設備計画(機械設備)	要求水準書	マンホールトイレの仕様は下水道接続式と考えておりますが、下水本管や本管までの配管の破断は考慮する必要がありますでしょうか。		マンホールトイレについて、下水本管の破断した場合の考慮は必須とはしていませんので事業者によりご提案ください。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
82	設備計画(電気設備) 電話交換機設備	要求水準書(36頁)	構内交換機、ネットワーク通信機器、各種サーバー機器の設置については、機械室(サーバー室)を設け、必要機器の設置用のスペース、メンテナンス用のスペースを確保することとあります。"スペース"とは場所の確保のみを示し、構内交換機そのものは別途工事と解釈して宜しいでしょうか。	要求仕様の齟齬を無くすため。	本事業にてご用意ください。なお、サーバーについては、市総合庁舎に設置をする予定であり、現状、複合施設内にサーバー室を設置する予定はございません。
83	設備計画(電気設備) 電力使用量の確認について	要求水準書(37頁)	電力使用量が簡易に確認と記載がありますが、電力量計は課金するための電力量計(検定付)と理解してよいでしょうか。		検定付きのメーターを設置してください。
84	設備計画(電気設備) 電力量計の区分について	要求水準書(37頁)	電力量計のエリアは「図書館ゾーン」「カフェコーナー」「相談支援エリア(相談機能)」「相談支援エリア(一時保護所)」「つながりエリア」「居場所ふれあいエリア」には電力量計を設置しますが、駐車場や中央監視室、外構照明などの共用エリアは電力量計はなしでもよいでしょうか。		必要箇所は要求水準書に記載の通りです。
85	設備計画(電気設備)	要求水準書	太陽光発電の停電時発生等における自立運転機能について、停電が発生してしない事象においては自立運転系統から出力されない仕組みのシステムでもよろしいでしょうか。		太陽光発電について、余剰電力を蓄電し、停電等発生時において可動可とあるが、平常時においても通電可能となるよう整備してください。
86	参加資格要件 (設計業務)(工事監理業務)	入札説明書(14頁)	公共施設の定義について	参加資格要件確認のため。	実施方針回答にてお示している事項となりますが、PFI法に基づき定義づけられている公共施設を指します。 (8月8日に同内容を入札説明書等に関する質問への回答で公表済み)
87	実施体制	要求水準書(93頁)	工事監理業務の実施体制について	人員配置の準備、及び提案金額に関わるため。	工事監理業務における意匠、構造、電気設備、機械設備等の専門別の主任技術者の兼務は不可といたします。
88	提案時における関係部署への確認	要求水準書	提案にあたって設備計画について、消防へのヒアリングは事業者で実施してもよいのか。通常は基本設計のときであるが、工期が短いため実施したい。		所管部局への確認が必要である場合、本事業に関してのヒアリング・協議は控えてください。なお、一般的な質問や確認は妨げません。
89	解体設計図書	要求水準書	解体に関して、水利施設があるが、図面があるかどうか。どれくらいの大きさなのかわかる程度の情報はいただきたい。		防火水槽に関して、添付資料をご確認ください。
90	解体終了後の市の検査の有無	要求水準書	解体終了後の市の検査はあるのか。法的な検査以外に検査が実施されるのか。		解体時に契約書等で定める必要な書類の提出、及びそれに基づいて実地検査をさせていただくことを想定しています。
91	土壌汚染対策	要求水準書	土壌汚染対策について、過去の記録などあればご教示いただきたい。		閲覧資料の土壌汚染調査業務報告書にてご確認ください。
92	遮音性能	要求水準書	床の遮音性能P23、添付資料11、床に関して体育館の下に居室がある場合、特別な要求があるのか。		詳細な遮音性能の仕様の設定はないが、体育館の階下等の諸室に騒音や振動等がないよう適切にご提案ください。
93	電気設備仕様について	要求水準書	"急速充電等の仕様は事業者の提案によるものとする"とありますが、"仕様"のみならず、"設置するか否か"も事業者の提案によると考えてよろしいでしょうか。		単独の変圧器との記載のとおり、専用の変圧器としてください。 また、4台以上の電気自動車が充電できる設備を整備していただき、その内、少なくとも1台は急速充電器としてください。
94	電気設備仕様について	要求水準書	電気自動車充電設備として、"単独変圧器"の記載がありますが、事業者の提案として、他の負荷と兼用した変圧器としても良いでしょうか。(他の負荷を接続しない、"専用"変圧器と解釈する必要が有りますでしょうか)		No.93の回答を参照してください。
95	解体設計図書、意匠図	要求水準書	解体意匠図について、南側の花壇は撤去してもよいのか。		南側花壇を撤去するかどうかは、事業者の提案に委ねます。なお、撤去する場合は転落防止や道路の崩壊を防ぐため、安全対策を講じてください。
96	目的外使用料について	要求水準書P116、第6	使用料の算定式と敷地の価格をご教示いただきたい	事業費算出のために必要となります。	提示している算定式にて使用料を算出してください。 敷地の価格について、令和6年度に使用料を算定したものが直近となり、近傍地の価額が119,560円/㎡でしたので、参考としてください。
97	目的外使用料について	要求水準書P116、第6	自販機を設置した場合、設置面積での算出でよいのか	事業費算出のために必要となります。	お見込みのとおりです。
98	浴室備品について	添付資料12	浴室備品は貴市にて準備・補充をいただけるのか	使用量については、運営によるもののため、運営側で対応・負担いただきたい。	お見込みのとおりです。
99	営備体制について	要求水準書P110、第5	常駐警備員が仮眠・休憩の間は機械警備で良いのか	代替要員の有無により、体制が変わるため	No.25の回答を参照してください。
100	維持管理体制について	要求水準P103	維持管理業務総括責任者・業務責任者及び業務担当者の常駐は必須ではなく、提案によるもの、という理解でよろしいでしょうか	現場体制が変わるため	業務担当者は常駐していただく必要があると考えています。維持管理業務総括責任者・業務責任者は、必要な場合に連絡が必ず取れる体制を構築していただいたら常駐までは求めません。
101	開業準備期間の水光熱費負担について	契約約款P20	「開業準備業務の遂行に係る光熱水費(中略)は市が負担する。」とありますが、要求水準書p.99.4.(1)工には「開業準備業務遂行に必要な光熱水費(中略)全て事業者の負担とする。」と記載があります。どちらが正でしょうか。	事業費算出のために必要となります。	事業契約書(案)の記載が正で、要求水準書が誤りです。
102	サービス対価の改定について	別紙8 P19	変動率3%以上でサービス対価の改定とありますが、他のサービス対価Aと同様に1.5%以上とに変えただけですでしょうか。	事業者で3%を見込むことは難しいため、見直しをお願いしたい。	原案のとおりとします。
103	開業準備業務の対価の改定について	別紙8 P19	什器・備品等の調達及び設置業務について、提案書提出時から納品まで4年程度期間が開くため、物価変動に伴う改定を設定いただけますでしょうか。	4年間の物価変動リスクを事業者で負うことは難しいです。	No.38の回答を参照してください。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
104	施設賠償責任保険について	別紙10	「施設賠償責任保険」については、建物所有者となる貴市で入るべき保険かと存じますので削除いただけないでしょうか。	建物の瑕疵については、建設企業で加入している賠償保険で対応、管理の不備については、「維持管理業務業者賠償責任保険」で対応するため、施設賠償責任保険については、所有者である貴市にて加入いただきたい。	原案のとおりとします。
105	駐車場の管理について	要求水準書 p113	駐車場については、駐車券方式ではなく、車両ナンバーによる入出庫管理などのチケットレス提案も可能でしょうか。	昨今、車両ナンバー管理が増えており、チケットなどの消耗品が削減され、維持管理コストの削減にも繋がります。	要求水準を満たしていれば、ペーパー式に限るものではないです。
106	防火責任者の配置	その他	防火責任者についての記載がなかったため、常駐する市職員にお願いすることができるのか。		防火管理者については市で選任します。
107	移転作業の想定スケジュール	その他	開業準備期間が6か月と長い、いつから移転がはじまるのか、スケジュールをお聞きたい。		移転時期については未定のため、庁内で検討し、事業者とも協議の上で決定していきます。
108	物価変動の改定	事業契約書(案)別紙08	サービス対価BとDについても、物価変動を認めて頂きたい	最短で業務開始時期が提案時の4年後であり、その頃には物価上昇している可能性が十分に考えられるため。	原案のとおりとします。
109	資金調達方法について	事業契約書(案)P2、PFI事業者の資金調達	本事業において、資金調達するのは必ずしも金融機関である必要はないという理解でよろしいでしょうか。	施設整備費が概ね出来高で支払われるため、割賦相当額のSPC経費分だけのために優先ローンを調達するよりも、別の方法で資金調達の方が安価で済む可能性があるため	お見込みのとおりです。
110	施設費(割賦原価部分)(サービス対価A-2)について	事業契約書(案)別紙07(1)②	消費税法上、延払基準による方法が廃止されております。それゆえにサービス対価A-2に係る消費税等相当額については、SPCにおいて引渡の属する事業年度に消費税を一括して納付する必要があるため、一括払いの支払時期に含めて一括して支払う方法をご検討ください。また、そのような対応が困難である場合、サービス対価Bに係る消費税等相当額についても、割賦手数料の計算対象としていただくことをご検討ください。	サービス対価A-2に係る消費税の支払方法明確化のため	前段については、サービス対価A-2に係る消費税等相当額についてサービス対価A-1の支払いに併せて支払うことは想定しておりません。後段については、適切に見込んでおります。
111	割賦手数料(サービス対価A-3)について	事業契約書(案)別紙07(1)②	支払日の初回は令和12年10月から記載されていますが、施設の引渡し予定日は令和11年9月30日となっております。初回の割賦手数料の利息計算期間は令和11年9月30日～令和12年9月30日と考えてよろしいでしょうか。	割賦手数料の計算方法の明確化のため	No.48の回答を参照してください。
112	生産物賠償責任保険	事業契約書(案)別紙10	生産物賠償責任保険は実施する事業によっては、付保を必須としないことによろしいでしょうか。	付帯事業業務における生産物賠償責任保険について、当グループでは自動販売機設置にてカフェコーナーを設置することを想定しております。付帯事業業務として自動販売機設置(飲料のみ)の実施程度であれば、生産物賠償責任保険の付保は不要で良いか確認したい。	お見込みのとおりです。
113	一時保護所の清掃について	要求水準書(案)P108	「一時保護所の日常清掃及び定期清掃の詳細な箇所や頻度等については、本市と事業者で協議を行った上で決定すること。」とありますが、「一時保護所の日常清掃及び定期清掃は別途協議のため、維持管理業務費用に含まなくてよい(別途費用となる)」という認識でよいでしょうか。入札価格に含む場合、仕様や頻度、清掃時間等は事業者提案し、事業者決定後、提案以上を求められた場合の費用増額は貴市負担との理解でよろしいでしょうか。	維持管理費を算出するにあたり、業務範囲を明確にしたいため。	一時保護所については、児童の居室や浴室等を除き実施していただくことを想定していますが、設計等が未定のため事業者から提案してもらったこととなります。また、原則として、提案していただいている費用の範囲で清掃の実施場所や頻度等を市と協議の上、決定いたします。
114	カフェスペース活用	要求水準書	地域貢献として収入を伴わない事業をロビーやカフェコーナーで実施する場合、行政財産の目的外使用料が免除されるかどうかを確認したい。	宿題カフェとして地域の子どもたちに学習の場を提供したいため。実施する事で、図書館への親しみを促し、保護者にも施設への関心を高めてもらうことを目的としています。あわせて、相談機能の周知にもつながると考えます。	ロビー等を使用する場合は、お見込みのとおりです。カフェコーナーについては付帯事業としてご提案いただく内容によりますので、市と協議により決定します。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
115	駐車場管制について	要求水準書P113(駐車場の管理)イ、事業契約書(案)第77条	「駐車場の出入口に設置する駐車場管制設備、ゲート、満空表示・出庫表示システム、料金徴収システム(駐車券発行機・精算機)、インターホン等の操作、点検及び保守(ロール紙の交換等を含む)を行う」とありますが、例えばゲートのみの設置にする等の事業者提案は可能でしょうか。	事業契約書案の記述では、来庁者の駐車場利用は無料とあります。図書館という公共性を鑑みると無断駐車の方でも図書館利用との申出があれば無料処理をやらざるを得ないので、駐車場の料金徴収はほぼないと推測されます。つきましては無断駐車注意喚起を行った上で、駐車場管制の範囲は事業者提案としていただきたい。	ゲートのみの設置は不可と考えます。満空表示、インターホン等は必要と考え、駐車料金について、図書館利用者及びこどもセンター利用者等の設定は未定であるため、必ずしも無料とするとは限らず料金徴収システムは必要と考えています。
116	指定管理者管理ゾーン(図書館)について公衆無線LAN	要求水準書P35B)情報通信設備4e 4月30日の質疑回答(P35No.70、P48No.217)	指定管理者が管理する図書館部分について、公衆無線LAN、及び清掃の考え方について、ご教示いただきたい。	4月30日の質疑回答(P35No.70、P48No.217)にて、公衆無線LANの整備、清掃はPFI事業者が行うとありますが、図書館は指定管理者制度で運営されており、利用者の利便性、快適性の提案は指定管理者の業務であると考えますの当事業の範囲外ではないでしょうか。	図書館の公衆無線LANの整備・管理及び清掃については、PFI事業で実施していただきます。
117	各業務に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれらに代わる覚書等の締結時期について	基本協定書(案)P.7 第9条第2項	各業務に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれらに代わる覚書等の締結時期について、「本件事業契約の本契約が市とSPCで締結された後30日以内」とあります。「30日以内」の部分を削除していただけないでしょうか。	事業契約の締結後、SPC弁護士でのドラフト作成、金融機関の弁護士によるリーガルチェック、請負企業によるリーガルチェック等のスケジュールを鑑みますと3ヶ月程度の期間が必要となります。また、建設企業の中には実施設計が完了した後でないと契約が結べない企業等もございますので、締結時期についてはご再考いただきたい。	各請負契約等の締結の期限について、「30日以内」を削除し、落札者は、本件事業契約の本契約が市とSPCとの間で締結された後、速やかに、各業務に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれに代わる覚書等を締結させるものとします。
118	資格申請書類について	様式集(入札参加資格審査)α-4	「2. 建設業法施行規則(昭和24 年建設省令第14 号)第18 条の2に違反していないことを証する書類を本様式の後(うしろ)に添付します。」とありますが、具体的に「建設業法施行規則(昭和24 年建設省令第14 号)第18 条の2に違反していないことを証する書類」とは何を指すのでしょうか。		建設業法施行規則第18条の2の規定は経営事項審査の受審に関するものです。経営事項審査の受審については、有効期間内の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の添付を求めていることから、「建設業法施行規則(昭和24 年建設省令第14 号)第18 条の2に違反していないことを証する書類」の添付は不要とします。なお、様式について添付のとおり修正いたします。(8月8日に同内容を入札説明書等に関する質問への回答で公表済み)
119	資格申請書類について	様式集(入札参加資格審査)	7/22 夕の質疑にあげた資格申請書類についての回答はいつ頃になるか。		趣旨について理解いたしました。入札参加資格審査に係る質疑等につきましては、本回答より早期に8月8日に回答を行っています。
120	法令変更等による設計変更等	事業契約書(案)P10、第25条第1項、第2項	法令変更等により設計変更が必要となり、PFI事業者が、市に対し設計変更の承諾を申請した場合、市は合理的な理由がない限りこれを承諾するという理解でよいでしょうか。	PFI事業者が市に「承諾を求めることができる」とされているが、市が承諾する義務があるかどうかが不明確なため。	お見込みのとおりです。
121	本件工事中に第三者に生じた損害	事業契約書(案)P15、第38条、第1項	「市の責めに帰すべき事由により生じた場合はこの限りでない」とありますが、発注者帰責事由により生じた損害は発注者負担という理解でよろしいでしょうか。	東大阪市の工事請負契約約款第29条1項でも、「発注者帰責事由により生じた損害は発注者負担」と規定されているため。	お見込みのとおりです。
122	本件工事中に第三者に生じた損害	同条第2項	「通常避けることのできない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が発生した場合」はPFI事業者に過失がないことから、発注者の負担としていただけますでしょうか。	東大阪市の工事請負契約約款29条2項において、「通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、発注者がその損害を負担しなければならない。」と規定されているため。	原案のとおりとします。
123	本件工事中に第三者に生じた損害	同条第3項	通常の安全性を備えている場合や善管注意義務を果たしている場合等には、不可抗力に起因する第三者損害に対する賠償義務はないという理解でよろしいでしょうか(第38条第3項、第66条第2項は削除していただけないでしょうか。)	不可抗力による損害は予測不可能であり、事業者がその責任を負うのは不合理であると考えます。過去の裁判例からも、通常の安全性を備えている場合や善管注意義務を満たしている場合等には、不可抗力に起因する第三者損害に対する賠償義務はありません。	不可抗力による増加費用及び損害の負担については、事業契約書(案)第115条及び別紙12のとおりです。
124	契約不適合責任	事業契約書(案)P16、第43条、第2項	設備機器本体等の契約不適合については1年が経過する日までとしていただけますようお願いいたします。	東大阪市の工事請負契約約款53条2項において、「設備機器本体等の契約不適合については1年が経過する日まで」と規定されているため。	原案のとおりとします。
125	第三者に及ぼした損害	事業契約書(案)P25、第66条、第2項	第38条の議題(NO.123)と同様に不可抗力に起因する第三者損害に対する賠償義務はないという理解でよろしいでしょうか。		原案のとおりとします。
126	本件施設等引渡し以後のPFI事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	事業契約書(案)P42、第105条	基本協定書第12条の賠償金と重複して課されないとの理解でよろしいでしょうか。		基本協定書(案)第12条に規定する賠償金は入札手続に関し同第8条第4項各号の事由が生じたときに適用されるものであり、事業契約書(案)第105条第5項及び第6項の賠償金は本件施設等引渡し以後において同条第1項各号の事由が生じたときに適用されるものであるため、それぞれ適用される場面が異なりますので基本的には重複しないと考えています。
127	事業関係終了に際しての処置	事業契約書(案)P44、第109条	不可抗力や市の都合による契約終了の場合には、物件処理や原状回復、無償譲渡等の義務について、協議の上で合理的な負担分担としていただきますようお願いいたします。また、事業者が必要費・有益費を支出して取得した什器備品については、無償譲渡ではなく、評価額に応じた補償の可能性を検討していただけますようお願い申し上げます。	事業者の責めに帰さない終了事由(不可抗力、市都合による契約終了等)であっても、什器備品の無償譲渡や原状回復義務、費用負担が一律に課されることは過重な負担となるため。	原案のとおりとします。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
128	終了手続の負担	事業契約書(案)P45、第110条	契約終了時の手続費用や評価損益等については、PFI事業者が一律に負担する内容となっていますが、契約終了の原因が市の都合や不可抗力による場合には、市との協議により合理的な分担を定めていただけますようお願い申し上げます。	事業者の責めに帰さない終了事由であっても、契約終了時の手続費用や評価損益等をPFI事業者に一律に課されることは過重な負担となるため。	原案のとおりとします。
129	(追加)口頭質問	事業全体について	複合施設としてのメインはこどもセンターと図書館どちらなのか。		子どものための施設であり、どちらの機能がメインと設定はしていません。
130	(追加)口頭質問	一時保護所について	一時保護所が即満室になる予測はあるか。		予測は困難ですが、全国的に一時保護所の定員が不足している状況から、供用開始から時間を置かず満室になる可能性は高いものと考えています。
131	(追加)口頭質問	サービス対価の記載について	SPC経費など維持管理業務における対価の扱いは、対価CあるいはDIに含まれるのか。		サービス対価DIに含まれるものと理解ください。
132	(追加)口頭質問	対話結果公表日について	今日の対話内容に関する回答についても8/22に公表か。		8/22に公表を想定しています。
133	修繕業務の費用	要求水準書111頁第5.8.修繕業務	修繕費も均等払いとなるので、提案した年間の修繕金額範囲内で行うようにしていただきたい。	過去のPFI事業の実態として、要求水準書に記載があるということで、入札提案時の修繕金額以上に費用がかかって、事業者の負担となっている。実態は、協議にも至っていない。実施方針(令和7年5月19日修正版)別表リスク分担表No63維持管理費用増大にある事業者の見積りの誤りには該当しない。提案金額以上の修繕指示はNo62貴市の負担としていただきたい。	原則として、要求水準を満たすための修繕業務(事業者の修繕計画外の分を含む。)は事業者の費用負担となります。
134	修繕業務	要求水準書111頁第5.8.修繕業務	計画修繕は「事業者の提案による」ことになるが、計画に含まれていないのが悪いというのであれば、プレゼン時で指摘とともに要求水準未達となるため、入札時において、貴市が想定する計画修繕の内容を明確にしていいただきたい。また、入札提案時の計画外の修繕については、貴市の負担としていただき、変更契約の対象としていただきたい。	事業者の持ち出し費用となるため。	要求水準書に記載している修繕業務を実施していただくこととなります。事業者の計画外の修繕についても、基本的には業務の範囲として実施していただくこととなります。
135	修繕費	要求水準書112頁第5.8.(3)キ	計画外に修繕・更新の必要が生じた場合、貴市と協議を行い直ちに対応することについての費用負担は、実施方針(令和7年5月19日修正版)別表リスク分担表No62に該当すると考えてよいか。事業者負担になる事案について明確にしていいただきたい。	事業者の負担となれば事業者の持ち出し費用となるため。	No.134の回答を参照ください。
136	建物等診断報告書	要求水準書115頁第5.11.(3)イ	建物等診断報告書は、別の第三者、団体に依頼しての調査が必要との考えでしょうか。また壁面調査は、足場を組んでの調査まで必要なレベルを要求していますでしょうか。環境によって調査に1000万円など掛かることも想定されますが、調査の程度と金額の想定など明確にしていいただきたい。	事業費増の有無の確認。	建物等診断報告書は事業者で実施しても、第三者に調査を依頼してもどちらでも問題ありません。壁面調査等につきまして、調査の目的を達成できるものであれば、方法は問いません。
137	計画修繕	要求水準書111頁第5.8.修繕業務	貴市が想定する計画修繕の内容と予算を明確にしていいただきたい。明確にできない場合は、提案した金額を予算として考え、市場価格の変動を含め、計画内・計画外の修繕を行うようにしていただきたい。	実態として、運用開始後に貴市担当者が変わると、計画修繕として追加対応してほしい、PFIで整備した範囲だから金額は増額できない、と事業者に負担求めてくることがあり、事業者のリスクが高い。	No.134の回答を参照ください。
138	次期修繕提案書(大規模修繕計画)	要求水準書115頁第5.11.(3)イ	次期修繕提案書の貴市が考えるレベルですが、調査報告書と調査結果、将来の修繕計画年度と修繕費用など、事業終了後60年の内容になりますので、費用をかけて専門業者に依頼することを想定しておりましたら、要求水準に明記をお願いします。	事業費増の有無の確認。	次期修繕提案書は、事業終了後に必要と考える大規模修繕の内容等を記載してください。その目的を達成できれば、PFI事業者でも、専門業者に依頼していただいても方法は問いません。
139	行政財産使用料	要求水準書116頁第6.1(3)ア	使用料の計算方式に基づき、貴市が想定する金額を計算式含め例示いただきたい。	費用算定は参加企業によってバラツキがあるので、見込みを少なくする可能性があります。	使用料の算定式について要求水準書に示しております。敷地の価格については、令和6年度に使用料を算定したものが直近となり、近傍地の価額が119,560円/㎡でしたので、算定の参考としてください。建物の費用は、これから新しく建設されるもののためお示しできません。
140	収支状況報告書	要求水準書117頁第6.1(3)カ	カフェコーナーの収支が赤字の状態が継続している場合は、賃料免除やその他の方法で運営継続できるよう貴市と協議できるようにお願いします。協議の結果、改善できる状況が見込めない場合は、運営の中止・撤退できるようにお願いします。カフェコーナーの運営に伴うリスクについて、撤退など一定の条件による規定を設けていただくようにお願いします。	独立採算のため赤字運営の場合、倒産の可能性もあります。また、他の運営者が見つからない場合、要求水準未達としてペナルティによる減額になるのも、事業者は破綻してしまふことになります。	付帯事業の実施は必須の要件となるため、持続可能な計画としてご提案ください。
141	付帯事業計画書	要求水準書117頁第6.1(3)オ	付帯事業計画書は、様々な要求に対応すると支出が増え事業が成り立たなくなります。運営可能な範囲での調整が前提であるなど、譲歩できる貴市のお考えを明記をお願いします。	独立採算事業により事業者の負担が増加する可能性があるため。	No.140の回答を参照ください。

No	議題	該当箇所(頁・項目)	確認したい内容	趣旨・理由	対話を踏まえた回答
142	法令変更による事業者の費用	事業契約書(案)別紙集 34 頁別紙11「法令変更による増加費用及び損害の負担」	「1回の法令等の変更に係る増加費用及び損害の額が10万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。」とありますが、事業期間の長期契約で考えると累計での負担は大きくなります。あくまでも1回当たり、単年度の累計額が10万円未満は生じないとの判断でしょうか。また、価格改定により1回当たり又は累計額が10万円を超える場合は、対象になると考えてよいでしょうか。	事業者の費用持ち出しとなる可能性があるため。	年度に関係なく、1回の法令等の変更に係る増加費用及び損害の額が10万円に満たない場合は、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなします。1回の法令等の変更に係る増加費用及び損害の額が10万円を超える場合は別紙11のとおりです。
143	駐車場の管理	要求水準書114頁第5.9.(2)シF)	放置車両の処置について、費用負担は事業者になるのか確認したい。	事業費増の有無の確認。	放置車両の処置は、維持管理業務の範囲であり事業者の負担となります。
144	駐輪場の管理	要求水準書114頁第5.9.(3)アC)	放置自転車の処置について、費用負担は事業者になるのか確認したい。	事業費増の有無の確認。	放置置自転車の処置は、維持管理業務の範囲であり事業者の負担となります
145	清掃の頻度	要求水準書	清掃について、週の頻度は提案によると思われる。あらかじめ回数などの想定があればご教示いただきたい。		要求水準を満たす内容での清掃頻度をご提案ください。