

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見	回答案
1	実施方針(案)		5 第2		9 -	事業実施スケジュール	長期にわたる契約期間となっており、建設・労務コスト等の上昇リスクを考えると、市営住宅と多世代交流拠点の整備が完了し、当該市営住宅への移転完了の時点での業務完了とさせて頂きたく存じます。 (3期事業の広範囲にわたる解体や店舗整備、それに伴う移転対応は効率が悪く、新旭公園の整備と同様に別途事業として頂きたい)。	御意見として承ります。
2	実施方針(案)		9 第3		2 -	募集及び選定スケジュール	大規模かつ複雑な事業でありR6年4月の段階で構成員企業を含めた組成を行うことは困難です。参加表明書受付及び参加資格審査結果通知【1次審査】について代表企業のみ参加表明等として頂けませんでしょうか？ それが難しい場合、入札書類の受付(本入札)と同時とする。或いは、1次審査は任意として頂けませんでしょうか。	御意見として承ります。
3	実施方針(案)	12-15	第3		4 (2)イ(ア),(ウ)	設計企業 工事監理企業	工事監理業務の実績要件については建物用途の制限を外していただけないでしょうか。工事監理に関しては建物用途上の経験を必要とする場面が少ないことと、官公庁業務では工事監理を発注者でされることが多いことから、ピンポイントで当てはまる実績を有する事業者が少ないと想定されます。	御意見として承ります。
4	実施方針(案)	12-15	第3		4 (2)イ(ア),(ウ)	設計企業 工事監理企業	集会所等の実績制限については、主用途の公営住宅以外に事業者にとって大きな制約となりますので、できるだけ広く類似用途を認めていただく条件にいただけないでしょうか。	御意見として承ります。
5	実施方針(案)		13 第3		4 (2)イ(ア)c	設計企業	「ただし、設計共同体としての実績は、代表構成員としての実績に限る。」、「参加資格要件工事(多世代交流施設)の設計実績について、設計管理技術者又は建築(総合)設計主任担当者のいずれかが有する体制を構築できること。」と明記されていますが、設計代表企業以外の設計者でも実績として認めて頂くことはできないでしょうか。	御意見として承ります。
6	実施方針(案)		13 第3		4 (2)イ(ア)c	設計企業	「主たる用途が集会場、公会堂、劇場、その他これらに類するものとして本市が認める施設で延床面積1,000㎡以上の新築工事(以下「参加資格要件工事(多世代交流施設)」)」の設計実績について、その他のこれらに類するものとして多数の人が利用する施設、例えば集合住宅の共用棟や商業施設等を含め「広義の人の集まる施設」とすることをご検討願います。当該要件では設計実績が満たすことできません。	御意見として承ります。
7	実施方針(案)		13 第3		4 (2)イ(ア)e	設計企業	「参加資格要件工事(多世代交流施設)の設計実績について、設計管理技術者又は建築(総合)主任担当者のいずれかが有する体制を構築できること」とありますが、当該要件の設計実績をもつ設計管理技術者等の配置ができません。要件緩和をご検討願います。	御意見として承ります。
8	実施方針(案)		14 第3		4 (2)イ(イ) f	建設企業	「参加資格要件工事(多世代交流施設)の施工実績を有していること」の施工実績について、当該要件では施工実績が満たせません。要件緩和のご検討をお願いします。	御意見として承ります。
9	実施方針(案)		14 第3		4 (2)イ(イ) h	建設企業	「参加資格要件工事(多世代交流施設)の施工実績について、現場代理人、監理技術者又は建築(総合)施工主任担当者のいずれかが有する体制が構築できること」の配置技術者について、繁忙期が継続しており施工技術者がひっ迫状況にあり、当該要件をもつ技術者等の配置ができません。要件緩和をご検討願います。	御意見として承ります。
10	実施方針(案)		14 第3		4 (2)イ(ウ)	工事監理企業	工事監理企業の参加資格に「監理共同体としての実績は、代表構成員としての実績に限る。」と明記されていますが、工事監理企業の人材不足の中、より多様な人材が参加できるように、代表構成員以外の実績も認めて頂けないでしょうか。	御意見として承ります。

11	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(ウ)	工事監理企業	工事監理企業の参加資格に「参加資格要件工事(多世代交流施設)の工事監理実績を有していること。当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限り」と明記されていますが、工事監理企業の人材不足の中、より多様な人材が参加できるように、参加資格要件の該当実績を集会場、公会堂、劇場、その他これらに類するものに限らず施設建物全般に広げて頂けないでしょうか。	御意見として承ります。
12	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(ウ)c	工事監理企業	「参加資格要件工事(多世代交流施設)の工事監理実績を有していること」の工事監理実績について、当該要件をもつ工事監理技術者等の配置ができません。要件緩和をご検討願います。	御意見として承ります。
13	実施方針(案)	15	第3	4	(2)イ(ウ)f	工事監理企業	「参加資格要件工事(多世代交流施設)の工事監理実績について、工事監理管理技術者又は建築工事監理主任担当のいずれかが有する体制を構築できること」の工事監理管理技術者等の配置について、繁忙期が継続しており監理技術者がひっ迫状況にあり、当該要件を有する監理技術者等が配置できません。要件緩和をご検討願います	御意見として承ります。
14	実施方針(案)	17	第3	4	(3)イ(ア)	全体統括管理責任者及び多世代交流施設の統括管理責任者	「a一級建築士又は一級施工管理技士の資格を有する」についてですが、本事業は、設計施工に加え入居者移転支援含み全体事業を統括してプロジェクト管理を行うことが重要な事業と考えます。全社的に施工中作業所が増加しており指定資格者の複数人配置が難しく、状況をご勘案頂き、入居者移転支援を含む公営住宅PFI事業において全体統括管理責任者の実績を持つ者(非建築設計技術職)を配置技術者資格要件に加えることをご検討願います。	御意見として承ります。
15	実施方針(案)	17	第3	4	(3)イ(ア),(イ)	全体統括管理責任者及び多世代交流施設の統括管理責任者 コスト管理責任者	全社的に施工中作業所が増加しており指定資格者の複数人配置が難しく状況をご勘案頂き、全体統括管理責任者と多世代交流施設統括管理者責任者について非技術職が不可とされる場合は、コスト管理責任者と現場代理人と監理技術者を含めて、3つ以上兼任を認めて頂きたい。	御意見として承ります。
16	実施方針(案)	17	第3	4	(3)イ(イ)	コスト管理責任者	「国又は地方公共団体等が発注する工事の～現場代理人経験」を求められていますが、全社的に施工中作業所が増加しており指定資格者に余裕がなく配置が難しい状況にあります。民間が発注する工事でもコスト管理経験、或いは、当社の建設プロジェクトのコスト管理責任者は営業部門が担っておりますので非技術職での要件緩和をご検討願います。	御意見として承ります。
17	実施方針(案)	17-18	第3	4	(3)イ(カ) b,c	施工主任担当者	電気設備施工主任担当者および機械設備施工主任担当者は協力業者から出すことで十分問題なく施工対応出来ると考えております。つきましては、「当該構成企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあること」という要件を外して頂きたいと存じます。	御意見として承ります。
18	実施方針(案)	19	第3	5	(2)	審査の内容	選定委員会を公表していただきたい。 公表されないと、万がどこから選定委員情報が漏れた場合、事業参画予定者が選定委員に接触して情報交換された場合、【選定委員とは知らなかった】と言い逃れができるため、公平性を担保するために公表を依頼します。	御意見として承ります。

19	実施方針(案)	-	-	-	-		<p>落札者決定基準に関する記載はないですが、総合評価方式で除算方式でなく加算方式とし、定性点を重視した(50点以上/100点)決定基準を基本にご検討をお願いします。</p> <p>全社的に配置技術者の適正配置を求められており、入札参加意思決定に際して工事規模だけでなく民間の創意工夫が活かせ、十分にその創意が定性加点として評価されるかを重視します。</p> <p>特に本事業は単なる市営住宅集約建替えでなく円滑な移転支援業務と多世代交流施設も含めた大規模なまち再生事業であり、是非とも定性点を重視した加算方式の採用についてご検討願います。</p>	御意見として承ります。
20	実施方針(案)、要求水準(案)	-	-	-	-		<p>○事業実施スケジュールおよび3期事業で予定されているその他既存住宅の解体工事について、今回の事業は9ヶ年に及ぶ1期～3期までの手順により計画されていますが、入札参加を検討させて頂くに際し事業スケジュール最終盤の大規模な(棟数)解体について、コスト想定が難しくリスクとして捉えています。住宅建替事業の完遂に直接的(手順的)な影響が無いことから、別途発注を検討頂きたく意見致します。</p>	御意見として承ります。
21	実施方針(案)等	-	-	-	-		<p>事業予算は、近年及び今後の物価上昇を考慮した予算設定をお願いします。</p>	御意見として承ります。
22	実施方針(案)別紙1	2	-	-	-	物価変動リスク	<p>物価変動リスクについてですが、世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響が継続しており、先行きも含め建設工事の資材価格の上昇に加え、政府の賃上げ方針や労務単価の引き上げを受けて、建設技能労働者の賃金も上昇しています。</p> <p>又、関西においては関西万博や停滞していたホテル等のプロジェクトの再開より主要工種の労務逼迫度合い指数は全国平均を上回っている一方で、建設工事費デフレーターは時勢を反映しておらず、建設物価指数も建設技能者労務費の上昇を捕捉ができておりません。</p> <p>全体スライドに加えインフレスライド、単品スライドの採用等、時勢単価による変動協議方法・請求可能時期(契約日以降可)・1%上昇につき契約金額変更が可能するなど事業者の負担軽減をご検討願います。</p> <p>又、移転支援業務に要する人件費の高騰しております。本事業は移転者数が大規模であり派遣人材の活用が必要です。移転支援業務費についても変動条項の採用等をご検討頂きたく存じます。</p>	御意見として承ります。
23	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	13-16ほか	-	-	-		<p>既存建屋解体に関して、解体後の敷地での次期事業が確定している建屋のみ解体としてはどうでしょうか。図 工程計画のイメージによると短期間で近いエリアでの解体工事が多くなり、工事に伴う振動・騒音が近隣に与える影響が大きいに思います。</p>	御意見として承ります。
24	要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)	7	第2		8	(5)イ 移転期間中の事業用地等の管理	<p>入居者移転支援業務期間中に事業用地内の不法投棄が発生した場合は、原則として事業者の費用で撤去するとありますが、対象範囲が広くかつ期間が長期となる為、物理的に全事業用地内の管理は現実的ではないと考えます。ご再考頂きたく存じます。</p>	御意見として承ります。
25	要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)	7	第2		8	(6)ア 移転又は退去等前の住戸及び店舗等の残置物等	<p>残置物撤去の周知は店舗棟の入居者を含めて事業者にて行うこととありますが、P2には店舗使用者の移転については、原則市で実施するとあり、残置物撤去の周知も市にて行って頂いた方がいいと考えます。</p>	御意見として承ります。

26	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	8	第3	1	-	業務対象 期間	<p>移転等説明会 移転開始日より5か月前 建替住宅の内覧会 移転開始日より4か月前 住戸等決定抽選会 移転開始日より3か月前 建て住宅入居説明会 移転開始日より2.5か月前まで</p> <p>とありますが、1期で225件、2期で391件と多数の方が対象であり、団地が複数か所になるので期間についての再考はお願いしたいと考えます。 住戸決定に関しましても移転開始までの期間も3か月は短いと考えます。 また、住戸決定前の内覧についても4か月前とありますが、工期や施工条件によるかとも想定されますが、4か月前の内覧は現場対応が難しいと考えます。 移転戸数、内覧等を考えると日程の再考が必要ではないかと考えます。</p>	御意見として承ります。
27	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	12	第3	2	(6)イ	市営住宅 入居手続 支援及び 移転料支 払い、移 転日の調 整業務	事業者が移転料を支払うとありますが、市が支払うことにならないでしょうか。	御意見として承ります。