

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業
募集要項等に関する質問に対する回答

注意事項

この回答は、門真市庁舎エリア整備に関する PDO 事業において、提出された質問書にお答えするものです。回答内容は募集要項等の追加又は修正とみなします。

応募者におかれましては、全ての回答をご確認いただき、申請書類等を作成していただきますようお願いいたします。

なお、回答に対する再質問は受け付けません。

令和6年2月20日（火）

門真市まちづくり部庁舎エリア整備課

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業募集要項等に関する質問に対する回答

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目			項目名	質問	市回答
			第	数	(数)	カナ	(対)			
1	募集要項	2	2	4				基本計画策定業務以外の実施にあたっては、業務着手前に市と PDO 事業者が協議を行い具体的な業務仕様を定めることになっています。一方「6 業務対価の考え方」では、各小項目において、業務の対価は提案に基づき市と各業務事業者が協議の上定め適切な時期に必要な予算を計上するとされています。業務仕様と対価は密接関連すると思えますので、ここで記載の協議は同じタイミングで行われるものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2	募集要項	3	2	4				エリア価値向上拠点業務が 10 年以上 20 年以内、指定管理業務が 5 年間と設定されています。指定管理は 5 年間の管理の後、再公募になりますでしょうか。	指定管理者の選定に当たっては公募を原則としております(門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例第 4 条参照)。指定管理の期間については、初期投資の状況等で必要性または合理性がある場合については、「門真市の公の施設に係る指定管理者制度導入及び運用に関する基本方針」における指定期間の原則(5 年間)と異なる期間を設定できるものとしております。	
3	募集要項	3	2	4				PDO 事業者と連携をする執務環境調査&チェンジマネジメント業務(R6 年度)事業者の企画提案書は資料として公開していただけますでしょうか。またそれはいつ頃でしょうか。	門真市庁舎執務環境調査及びチェンジマネジメント支援等業務の企画提案書は公開いたしません。	
4	募集要項	4	2	4				「図：各業務の対象イメージ」において、エリアオープン準備業務の対象として現庁舎の本館等に、また運営業務の対象として新庁舎に○が付されています。一方別冊 1「事業実施に向けた与条件」において、「第 6 エリアオープン準備業務に関する与条件」で示された「表(略)対象及び想定スケジュール」では現庁舎本館等に○が付されていません。また「第 7 運営業務に関する与条件」で示された「表(略)対象及び想定スケジュール」では新庁舎に○が付されていません。募集要項と別冊 1 の何れの表記が正しいでしょうか。募集要項が正の場合、現庁舎において想定される業務内容をご教示下さい。	前段の「エリアオープン準備業務」については、募集要項と「別冊 1:業務実施に向けた与条件」の何れの表記も正になります。「別冊 1:業務実施に向けた与条件」にて「社会実験」の対象を「庁舎エリア全域」としていることから、「現庁舎(本館等)」も業務対象施設に含むものと考えます。後段の「運営業務」については、「別冊 1:業務実施に向けた与条件」の表記を正とします。	
5	募集要項	4	2	4				「募集要項」p4 図：各業務の対象イメージには、新庁舎の「運営業務」に○があり、「業務実施に向けた与条件」p31 には○がありませんが、与条件の内容が正という認識でよろしいでしょうか。	No. 4 の回答をご参照ください。	
6	募集要項	4	2	5	1			基本契約の締結 基本契約で選定する「統括事業者」が、「様式 3-1 参加表明書」等で記載する「代表事業者」となる必要は無いと理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
7	募集要項	4	2	5	2			各業務に関する契約等締結 各業務を複数企業で担当する場合は、業務毎に共同企業体(JV)を組成すれば宜しいでしょうか。もしくは複数企業を並列列挙すれば宜しいでしょうか。あるいは各業務の事業者は単独企業が担うこととし、そこからの再委託とする方法もあると思います。他の組み方も含めて適切な方法をご教示願います。	各業務を複数の事業者で実施する場合は、共同企業体として実施していただくことを想定していますが、部分的に再委託することも可能です。ただし、その場合は、市の承認が必要となります。	
8	募集要項	5	2	5	2			各業務に関する契約等締結 市から市有地を賃借してエリア価値向上拠点施設を整備し所有する・・・とありますが、門真市で新庁舎及びエリア価値向上拠点施設を一連で整備して頂き、テナント賃料を払っての運営とする事を検討して頂けませんでしょうか。	エリア価値向上拠点業務については、事業用定期借地権設定契約に基づき、PDO 事業者が市から市有地を賃借してエリア価値向上拠点施設を整備し所有する手法で業務を実施する予定としています。なお、具体的なエリア価値向上拠点業務のあり方については、基本計画において検討する予定です。	
9	募集要項	7	2	6				設計業務に対する単価～運営業務に対する指定管理料 「業務の対価については、提案に基づき市と〇〇事業者が協議の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。」とありますが、各業務の対価の適正について、どのように査定すると考えておられますか。(類似事例との比較、相見積もりを取るなど)	各業務の実施に先立ち、市と事業者において、募集要項等や提案書、策定する基本計画等に基づく協議によって別途仕様書を作成し、業務内容及び業務範囲を確定する予定としており、対価については、公募時に提出していただく参考見積書等を基に、事業者と協議を行い決定する予定としています。	
10	募集要項	11	3	3	2	イ		応募の参加資格要件 門真市入札参加資格は、構成企業の全てが取得している必要がありますでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、令和 5 年度門真市入札参加資格者名簿に登録がない者については、入札参加資格者登録時に提出する書類(第 3 4 (5)ア参照)を提出することで、要件を満たすことができます。	
11	募集要項	11	3	3	2	イ	イ	設計事業者は「建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること」との参加資格要件が示されていますが、公園広場等整備を担う「公園広場等整備管理技術者・造園担当主任技術者・開発許可担当主任技術者」、および、「工事監理者(公園広場等)」の資格要件は「技術士(技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは、技術部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者)、RCCM(専門技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者)、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者」であり、一般に造園・ランドスケープデザインを専業とする設計事業者に所属する技術者が公園広場等整備を担うことが想定されます。その場合、造園・ランドスケープデザインを専業とする設計事務所は、必ずしも「建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている」とは限らず、「一級建築士事務所登録」という参加資格要件が、公園広場等整備を担う者の門戸を狭めているように感じられます。ついては、公園広場等整備を担う「公園広場等整備管理技術者・造園担当主任技術者・開発許可担当主任技術者」、および、「工事監理者(公園広場等)」の資格要件より、「一級建築士事務所登録」という条件を外して頂くことは可能でしょうか。	応募グループの構成企業のうち、設計業務の公園広場等整備を担う公園広場等整備管理技術者・造園担当主任技術者・開発許可担当主任技術者及び工事監理業務の監督員(公園広場等)の資格要件に一級建築士事務所登録は不要とします。	

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目			項目名	質問	市回答	
			第	数	(数)	カナ	(対)				
12	募集要項	12	3	3	2		イ	ウ	工事監理事業者の参加資格要件(公園広場等)	設計事業者は「建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。」との参加資格要件が示されていますが、公園広場等整備を担う「公園広場等整備管理技術者・造園担当主任技術者・開発許可担当主任技術者」、および、「工事監理者(公園広場等)」の資格要件は「技術士(技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは「都市部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者)、RCCM(専門技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者)、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者」であり、一般に造園・ランドスケープデザインを専業とする設計事業者に所属する技術者が公園広場等整備を担うことが想定されます。その場合、造園・ランドスケープデザインを専業とする設計事務所は、必ずしも「建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている」とは限らず、「一級建築士事務所登録」という参加資格要件が、公園広場等整備を担う者の門戸を狭めているように感じられます。ついで、公園広場等整備を担う「公園広場等整備管理技術者・造園担当主任技術者・開発許可担当主任技術者」、および、「工事監理者(公園広場等)」の資格要件より、「一級建築士事務所登録」という条件を外して頂くことは可能でしょうか?	No.11の回答をご参照ください。
13	募集要項	12	3	3	1		ア	ア	応募者の構成	PDO事業者のうち、エリア価値向上拠点事業者は、参加表明書の提出期日までに構成員として決定しなければなりませんでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、No.80の回答もご参照ください。
14	募集要項	22	3	4	8		イ	イ	審査の方法	「開催日時及び場所、進行等の詳細については後日連絡を行う」とありますが、会場設備並びにプレゼンテーションの方法についてもご連絡いただけるという認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	募集要項	22	3	4	8		イ	イ	審査の方法	令和6年5月下旬実施予定の公開プレゼンテーション及び質疑応答については、応募書全員を対象とするということで宜しいでしょうか。	提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングは、「参加資格の確認・審査」及び「基礎的事項の確認」を通過した応募者を対象に実施します。詳しくは「別冊2:事業者選定基準」の2「図:受注候補者及び次点候補者の選定の手順」をご確認ください。なお、プレゼンテーションは「公開」で行う予定はありません。
16	与条件	3	1	4					事業対象予定地の概要	【表:事業対象予定地概要】に用途地域:近隣商業地域と記載がありますが、令和5年6月基本構想の62頁【表:敷地概要】では第二種住居地域と記載があります。近隣商業地域を正としてよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。なお、令和5年10月18日に、都市計画の変更を行いました。
17	与条件	3	1	4					事業対象予定地の概要	【表:事業対象予定地概要】に用途地域:建ぺい率80%、容積率300%と記載がありますが、令和5年6月基本構想の62頁【表:敷地概要】では用途地域:建ぺい率60%、容積率200%と記載があります。建ぺい率80%、容積率300%を正としてよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。なお、令和5年10月18日に、都市計画の変更を行いました。
18	与条件	3	1	4					事業対象予定地の概要	【表:事業対象予定地概要】に記載のない概要(例:斜線制限、日影制限)は令和5年6月基本構想の62頁【表:敷地概要】に倣えよろしいでしょうか?	最新の都市計画情報等をご確認ください。
19	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	【別紙4:土地利用予定条件図】記載の事業対象予定地(赤囲み)約3.2haを確認申請上の敷地と見なして良いでしょうか?	「別紙4:土地利用予定条件図」を別添「(修正)別紙4:土地利用予定条件図」のとおり修正しています。新庁舎の確認申請上の敷地は、「(修正)別紙4:土地利用予定条件図」に示す「新庁舎」の範囲を想定しています。なお、詳細は提案を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
20	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	【別紙4:土地利用予定条件図】に送電鉄塔設置予定地が2か所記載がありますが、鉄塔は各予定地にそれぞれ設置されるという理解でよろしいでしょうか?なお、令和5年6月基本構想に記載の通り、高圧線は地中化されるものと理解してよろしいでしょうか?	高圧線の地中化は検討段階であり、地中化を確約するものではありません。したがって、提案に際しては、現況の鉄塔及び高圧線(最低地上高約16.5m)を前提とした提案を行ってください。また、「別紙4:土地利用予定条件図」を別添「(修正)別紙4:土地利用予定条件図」のとおり修正していますので、併せてご確認ください。
21	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	送電鉄塔設置予定地は、その周りに敷地境界線が引かれた別敷地(事業対象予定地の敷地面積に含まない)と理解しますがよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。提案に際しては、No.20の回答をご参照ください。
22	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	「防災機能を有する広場」を都市計画公園と位置付けられる可能性もありますでしょうか?エリア価値向上拠点として何らかの施設を建築する場合、都市計画法第53条の許可が必要と認識しております。	「防災機能を有する広場」を都市計画公園として位置づけることは想定しておりません。
23	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	駐車場・駐輪場の台数について、基本構想の駐車場135台+α、駐輪場450台+αの数字を基準として良いでしょうか。また、広場側の駐車台数の目安はありますか。	前段の質問については、ご理解のとおりです。なお、詳細は提案を踏まえ、基本計画において検討する予定です。後段の質問については、目安はなく、詳細は提案を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
24	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	基本構想から判断すると駐車台数は、来庁者と公用車を合わせて135台でよろしいでしょうか。	No.23の回答をご参照ください。
25	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	基本構想内で指定された駐車台数が必要との認識でよろしいでしょうか。	No.23の回答をご参照ください。
26	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	基本構想内で指定された駐輪台数が必要との認識でよろしいでしょうか。	No.23の回答をご参照ください。
27	与条件	8	2	1	1				整備内容の整理	広場側の駐車場の必要最低台数がありましたら、お知らせください。	No.23の回答をご参照ください。

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目		項目名	質問	市回答
			第	数	(数)	カナ			
28	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	エリア価値向上拠点と市民等活動・交流拠点の駐車台数は何台必要でしょうか。	No. 23 の回答をご参照ください。
29	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	駐輪台数は基本構想とから判断すると 450 台程度と考えてよろしいですか。	No. 23 の回答をご参照ください。
30	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	エリア価値向上拠点施設と市民等活動・交流拠点の規模については、提案に基づき基本計画にて検討とありますが、規模について上限値下限値等ありましたら、ご教授ください。	「別冊 1：業務実施に向けた与条件」を満たす規模をご提案ください。
31	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	中町公園と今回計画する防災広場との境界にフェンス等の仕切りが必要でしょうか。	境界を明示する必要はあると考えますが、フェンス等の仕切りは想定していません。なお、ご質問の「防災広場」は、「防災機能を有する広場」であることも、合わせてご確認ください。
32	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	駐車場利用料金の設定は基本計画の中で検討するというところでよろしいでしょうか。	提案内容を踏まえ、基本計画以降で検討する予定です。
33	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	防災広場の面積が 17,000 m ² とありますが、土地利用予定条件図の想定エリアは、図面上で計測すると約 15600 m ² となっています。防災広場のエリア設定をご教示ください。	「(修正)別紙 4：土地利用予定条件図」に示す防災機能を有する広場の範囲を想定しています。
34	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	上記(質問 No. 33)のエリアで防災広場を設定した場合、必要面積をご教示ください。	回答 No. 33 の範囲を想定しており、必要面積については、提案内容を踏まえ基本計画において検討する予定です。
35	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	防災広場の面積は、エリア価値向上拠点施設面積、市民等活動・交流拠点施設面積、駐車場面積を含むと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、市民等活動・交流拠点を新庁舎内に整備した場合を除きます。
36	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	駐輪台数を設定する場合、横幅 50 cm、縦幅 200 cm と考えてよろしいですか。	本市まちづくり基本条例整備基準のとおりです。
37	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	上記の駐輪台数には、原動機付自転車を含むと考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
38	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	駐輪場は分散配置と考えてよろしいですか。	提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
39	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	駐輪場には、すべて屋根付きとする必要がありますか。	提案内容を踏まえ、基本計画以降で検討する予定です。
40	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	防災広場に求められている防災設備をご教示ください。	提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
41	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	市民等活動・交流拠点のおおよその想定面積をご教示ください。	想定面積はございません。提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。No. 30 の回答もご参照ください。
42	与条件	8	2	1	1		整備内容の整理	市民等活動・交流拠点を本施設は市庁舎棟に計画することは可能ですか。	市民等活動・交流拠点を新庁舎内に計画することは可能です。詳細は基本計画において検討する予定です。
43	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	本事業敷地内の構築物(忠魂碑等)で敷地内移設が必要なものがあればご教示ください。	忠魂碑については、庁舎エリア内の移設を予定していますが、位置や形状は今後管理者と協議が必要となります。その他の構築物については、基本計画策定時に設置者等と協議を行う予定です。
44	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	「庁舎エリア北西の中町公園(都市計画公園)の再整備を行う。ただし、位置変更及び廃止の提案は妨げない」とありますが、中町公園の廃止提案の上、「位置変更」の案として、エリア価値向上拠点を北側に寄せる(中町公園の範囲と入れ替える)提案は可能でしょうか。	可能です。なお、実現には、公園所管課や都市計画所管課等との協議が整い、本市都市計画審議会で承認を得る必要があります。
45	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	市民等活動・交流拠点の整備場所は、新庁舎 1 階以外の上層フロアでも提案可能でしょうか。	可能です。
46	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	新庁舎は、「庁舎エリア東側に広場に大きく開いた新庁舎を配置」と記載がありますが、事業対象予定地内の他のエリアに計画する提案も可能でしょうか。	「(修正)別紙 4：土地利用予定条件図」に示す範囲以外への計画は、認められません。
47	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	エリア価値向上拠点は、広場内であれば配置場所を問わないという理解でよろしいでしょうか。	「(修正)別紙 4：土地利用予定条件図」に示す範囲を想定していますが、広場内の他の場所への配置を提案することは可能です。
48	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	災害時における広場での避難人員、避難期間、設けるべき機能等、想定される BCP をご教示ください。	現時点での想定は、「門真市庁舎エリア整備基本構想」をご参照ください。詳細については、基本計画において検討する予定です。
49	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	中町ビルの解体時期及び歩道整備の時期について、想定があればご教示ください。併せて中町ビルの平面図をご提供ください。	門真中町ビルの解体時期は、新庁舎の開庁後を想定しており、門真中町ビル部分の歩道整備は門真中町ビル解体後を想定しています。門真中町ビルは市の所有ではないため、現時点での平面図の提供はできません。
50	与条件	8	2	1	2		施設配置の考え方	中町公園の再整備について、再整備を禁止するエリアはありませんでしょうか。	禁止するエリアはありません。
51	与条件	10	2	2	2		機能及び空間形成	市民活動や交流を支え・育む場【例】屋内外の包括的な利活用支援・マネジメント拠点について、具体的なイメージがあればご教示下さい。	「門真市庁舎エリア整備基本構想」をご参照ください。
52	与条件	18	2	3	3	オ	ZEB 庁舎の実現	ZEB 水準の庁舎を目指すとはありますが、ここでいう ZEB 水準とは環境省が定義する ZEB 基準と見做して宜しいでしょうか。(その他 Nearly ZEB 等は認められない)	ZEB Oriented 以上を求めています。
53	与条件	18	3				基本計画策定業務に関する条件	様式 3-7-2 の配置予定技術者(計画策定事業者)に関する書類に実績等を記載する欄がありますが、P18 に基本計画策定業務の配置技術者についての要件が記載されていないため、資格要件ではないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	与条件	18	3				基本計画策定業務	配置予定技術者(計画策定事業者)に関する書類に於ける主任技術者、照査技術者、担当技術者についての資格要件をご提示下さい。	No. 53 の回答をご参照ください。
55	与条件	18	3				基本計画策定業務	配置予定技術者(計画策定事業者)に関する書類に於ける主任技術者、照査技術者、担当技術者についての実績要件をご提示下さい。	実績要件はありません。なお、主任技術者の配置にあたっては、「別紙 5：基本計画策定業務仕様書(案)」の 6 をご参照ください。

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目			項目名	質問	市回答
			第	数	(数)	カナ	(対)			
56	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	解体設計に「本館等」と記載がありますが、「本館等」に該当する建物をご教示ください。	「別紙3：事業対象予定地現況図」を別添「(修正)別紙3：事業対象予定地現況図」とお修正しています。 「(修正)別紙3：事業対象予定地現況図」における本館及び別館の間の南北の敷地内通路から西側の市有建築物が対象となります。
57	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	解体設計に含まれる現庁舎の本館等図面データをご提示ください。	現庁舎本館については、図面データの提供は可能です。別添「図面データ申込書」をご提出ください。なお、申込期間は令和6年2月26日(月)午後5時30分までとします。
58	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	「表：設計業務の対象及び想定スケジュール」の「調査」欄、石綿含有建材等の使用状況調査について、「別館等」に○がついていませんが、不要ということで良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	現庁舎別館等の石綿含有建材等の使用状況調査は業務に含まれておりませんが、調査実施済みまたは、別事業者に発注するという理解で宜しいでしょうか。	別館等に対する石綿含有建材等の使用状況調査は実施していません。調査実施の有無については、No.58の回答をご参照ください。
60	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	【表：設計業務の対象及び想定スケジュール】のうち、石綿含有建材等の仕様状況調査は現庁舎(本館等)にのみ○の記載がありますが、別館等は調査済みという理解でよろしいでしょうか。	No.59の回答をご参照ください。
61	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	現庁舎別館等の解体設計、工事監理業務は本業務に含まれておりませんが、別事業者に発注するという理解で宜しいでしょうか。また、事業者は特定済みでしょうか。	前段の質問については、ご理解のとおりです。後段の質問については、事業者の決定に至っておりません。
62	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	【表：設計業務の対象及び想定スケジュール】のうち、地質調査は市民等活動・交流拠点、新庁舎にのみ○の記載がありますが、その他のエリアは調査済みという理解でよろしいでしょうか。	その他のエリアで地質調査は実施していないことから、必要となる調査は、実施していただく必要があります。
63	与条件	19	4	2				業務の対象及び想定スケジュール	【表：設計業務の対象及び想定スケジュール】のうち、地下埋設物等現況調査は現庁舎に記載がありませんが、調査済みという理解でよろしいでしょうか。	業務の対象は「庁舎エリア全域」としていることから、現庁舎を含むものとご理解ください。
64	与条件	20	4	3				配置予定技術者(設計業務)	意匠担当主任技術者以外の主任技術者については、・・・とありますが、公園広場等整備の公園広場等整備管理技術者については再委託先の技術者で宜しいでしょうか。	公園広場等整備管理技術者の再委託は、認められません。
65	与条件	20	4	3				配置予定技術者(設計業務)	公園広場等整備管理技術者、造園担当主任技術者、開発許可担当主任技術者が再委託先となった場合、様式2-3及び様式3-4応募グループの構成員一覧表への構成員としての記載は不要と考えて宜しいでしょうか。	「公園広場等整備管理技術者」の要件については、No.64の回答をご参照ください。「造園担当主任技術者、開発許可担当主任技術者」が再委託先となった場合は、ご理解のとおりです。
66	与条件	21	4	3				配置予定技術者	「表：設計業務における配置予定技術者の資格要件」欄外に、「意匠担当主任技術者以外の主任技術者については、市の承認を得た上で、業務を再委託することができる」と記載されていますが、PDO事業者の構成企業以外の第三者の企業への再委託を想定されていますでしょうか。	お見込みのとおりです。
67	与条件	22	4	4	1	エ		開発に伴う設計	開発許可が必要とされる具体的な要因をご教示いただけますでしょうか。	土地の区画形質の変更及び公共施設の整備が予定されていることが要因です。
68	与条件	23	4	5	2			業務の監修等	執務環境の在り方及び什器備品等の配置を検討する業務委託を別途発注する予定とありますが、発注先の想定がありましたらご教示下さい。	今後の検討となりますが、新庁舎における執務環境の在り方及び什器備品等の配置を検討する業務の受注実績のある事業者を想定しています。
69	与条件	24	5	2				業務の対象及び想定スケジュール	「表：設計業務の対象及び想定スケジュール」の「設計」欄、解体設計について「別館等」に○がありませんが、不要ということで良いでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。
70	与条件	24	5	3				配置予定技術者	P24に記載のある主任監督員に代わり、別の監督員が常駐監理を担うことは可能でしょうか。	認められません。
71	与条件	24	5	3				配置予定技術者	「表：工事監理業務における配置予定技術者の資格要件」欄外に、「監督員(建築)」以外の監督員については、市の承認を得た上で、業務を再委託することができる」と記載されていますが、PDO事業者の構成企業以外の第三者の企業への再委託を想定されていますでしょうか。	お見込みのとおりです。
72	与条件	29	6	3	2	ウ		広報の実施	社会実験業務において、物品の購入と併せてSNSの運営、HPの立ち上げ等についてもPDO事業者の負担という認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
73	与条件	34	8	1				エリア価値向上拠点業務に関する 与条件	エリア価値向上拠点のおおよその想定面積をご教示ください	想定面積はございません。提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
74	与条件	34	8	1				基本的事項	「周辺エリアの動向として、事業対象予定地の西側に急性期病院、近隣に看護学校の移転整備が計画されている」とありますが、具体的な位置を教えてください。	事業対象予定地の西側と聞き及んでいます。
75	与条件	34	8	1	3			土地貸付料	市が不動産鑑定評価を実施される時期は何時でしょうか。	事業用定期借地権設定契約の直前を想定しています。
76	与条件	35	8	3	1			エリア価値向上拠点用地に関する 条件	定期借地の面積の指定はございますでしょうか。	事業用定期借地権を設定し運営事業者に貸し付ける面積の指定はございません。提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
77	与条件	35	8	3	2			貸付期間	対象敷地はどこで分筆されていますでしょうか。	提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
78	与条件	35	8	3	3			土地貸付料	定期借地における借地料は不動産鑑定評価によると記載がありますが、事業者と価格について協議はされますでしょうか。	土地貸付料は、提案内容に応じて実施する不動産鑑定評価に基づき定めることとしておりますので、事業者との特段の協議は想定していません。

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目			項目名	質問	市回答
			第	数	(数)	カナ	(対)			
79	与条件	35	8	3	2			貸付期間	P35(2)[貸付期間]に「エリア価値向上拠点の事業用定期借地契約の貸付期間は10年以上20年以内」とあり、P35(5)[事業終了時の対応]に「エリア価値向上拠点事業者が再度、事業用定期借地権設定契約の締結を希望する場合には、貸付期間満了日の2年前までに市に申し出ることにより、市とエリア価値向上拠点事業者で協議することができる」とありますが、20年以上の提案もしくは20年以降の再契約を見込んだ提案も可能と考えてよろしいでしょうか。	提案における借地期間は、20年以内としてください。20年以降の再契約を見込んだ提案も可能ですが、当初の借地契約の締結時点において、再契約を保証するものではありません。
80	与条件	35	8	3	4			エリア価値向上拠点の用途	エリア価値向上拠点は、事業者が自ら建物を建築し、市の課題解決に資する機能や庁舎エリアにおける恒常的な賑わい創出に資する飲食、物販等のテナントに貸出し、事業を行う形でも良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
81	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	庁舎エリア内にある既存建物すべての図面資料の提供は可能でしょうか。(提供可能な建物のみでも結構です)	No.57の回答をご参照ください。
82	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	忠魂碑は現在の位置のまま保存となる認識で宜しいでしょうか。	No.43の回答をご参照ください。
83	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	敷地内の忠魂碑の移設先は提案可能でしょうか。	可能です。ただし、位置や形状は今後管理者と協議が必要となります。
84	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	忠魂碑や中町公園の遊具、記念樹など敷地内にて移設し、利用を予定しているものがあればご教示ください。	No.43の回答をご参照ください。
85	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	地中障害の有無についてご教示ください。	地中障害の有無については、把握しておりません。本事業において、必要な調査を実施して頂く予定です。
86	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	敷地南側中央のマンションが建っている民有地について今後市有地となる予定はありますか。	地権者との今後の協議によります。
87	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	総合体育館南側の民有地はグラウンドとして継続して使用されるでしょうか。また、その際に庁舎エリア整備区域への出入口を設けると考えてよろしいでしょうか。	総合体育館南側の民有地については、民間利用されることを想定しています。
88	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	別紙3:事業対象予定地現況図のCADデータがあれば提供頂きたいです。	図面データの提供は可能です。別添「図面データ申込書」をご提出ください。なお、申込期間は令和6年2月26日(月)午後5時30分までとします。なお、「別紙3:事業対象予定地現況図」を別添(修正)別紙3:事業対象予定地現況図のとおり修正しています
89	与条件							別紙3:事業対象予定地現況図	事業対象予定地現況図内の敷地・建物のCADデータ(配置図)のご提供は可能でしょうか。	No.57の回答及びNo.88の回答をご参照ください。
90	与条件							別紙4:土地利用予定条件図	庁舎エリアの東西及び南側の歩道拡張整備について、拡張後の幅員がわかりましたらお知らせください。	庁舎エリアの東西については、拡張後の歩道幅員は5.5mを想定しています。また、南側については、拡張後の歩道幅員は4.5mを想定しています。
91	事業者選定基準	5						別紙:評価項目に対する評価の視点等	「門真市庁舎エリア整備基本構想」の内容を踏まえた上での提案と記載がありますが、以下の内容についても、令和5年6月基本構想を検討諸条件のベースとして参照してもよろしいでしょうか? ①建設手順 ②新庁舎の部署及び人員数 ③新庁舎の各室面積 ④書庫の面積	例示の内容を参照いただいても差し支えありませんが、③④については、国による庁舎規模の算定基準に従い、職員数に係数を乗じた計算上の数値であることをご理解ください。
92	様式集	3	3		4			作成要領	提案書等一式の電子媒体(CD-R又はDVD-R)を2セット(PDF形式)で提出とありますが、P30提出書類チェックリストには3セットとありますが、どちらが正でしょうか。	3頁の「3 作成要領」記載のとおり、2セットの提出をお願いします。
93	様式集	32						様式5-2:参考見積書(概算見積書)	様式5-2の参考見積書について業務内容の詳細が未確定なため、あくまで金額は参考であり、契約時は改めて金額についての協議が可能と考えて宜しいでしょうか。	参考見積書は提案内容(事業者が想定している業務内容)を実施する際の費用としてください。契約時には参考見積書を参考に、協議を行います。
94	様式集	32						様式5-2:参考見積書(概算見積書)	件名として「門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業」のうち設計業務、工事監理業務、エリアオープン準備業務、運営業務」とありますが、全ての業務の合算金額を記載すればよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。ただし、添付頂く「内訳書(任意様式)」には、合算金額ではなく、業務毎の内訳が確認できる内容として取りまとめてください。
95	様式集	35						様式8:公表用概要書	公表用概要書の記載項目として「2 提案価格」とありますが、何についての価格を記載すればよろしいでしょうか?	「様式5-1:価格提案書」の提案金額及び「様式5-2:参考見積書(概算見積書)」を記載してください。
96	基本契約書	4	7	5				本業務関連契約等のうち運営業務	運営業務の実施期間に係る会計年度の当初に運営業務に関する年度協定を締結することが示されています。と同時に但し書きとして、本指定に関する門真市議会の議決が得られなかった場合、甲は本指定を行わず、本指定管理協定を締結しないと示されています。門真市議会の議決は毎年度実施されるとの理解で宜しいでしょうか。	指定管理者の指定については、市議会の議決が必要となりますが、市と指定管理者の間で締結する年度協定については、門真市議会の議決は不要です。
97	基本契約書	5	13	1				運営業務	第1項において「運営事業者は、本募集要項等、本提案書類及び本指定管理協定に従い、自らの責任及び費用負担により、指定管理者として行う」と定められています。自らの負担する費用は、運営業務において徴集できる利用料が充当される想定で宜しいでしょうか。	利用料金制を導入する施設については、利用料金を指定管理者の収入とすることができますので、その施設においては自ら負担する費用に利用料金を充当することが可能です。
98	基本契約書	7	18	2				有効期間及び解除	「本基本契約の解除事由について帰責自由のある乙の構成団体は連帯して当該解除により甲に生じた損害の一切を賠償しなければならぬ」と定められていますが、損害賠償額算定の考え方についてご教示ください。例えば、基本計画策定業務期間中に契約が解除されたときにおける乙の構成団体が連帯して賠償すべき損害額は幾らになりますでしょうか。	損害賠償額については、当該解除により市に生じた損害の一切となりますので、現時点で具体的な額をお示しすることはできません。

No.	書類名	項	大項目	中項目	小項目			項目名	質問	市回答
			第	数	(数)	カナ	(対)			
99	その他								事業者決定後に新たな構成員を追加することは可能でしょうか。	当該構成員の追加によって、市が事業の価値が向上する等の効果があると認めた場合に限り可能です。
100	その他								対象エリア全体において、建物の総面積が 1,000m ² を超えた場合に緑化計画の策定が必要となりますでしょうか。個別の建物がそれぞれで 1,000m ² を超えた場合に緑化計画の策定が必要になりますでしょうか。	本市まちづくり基本条例をご参照ください。
101	その他								現在の中町公園における遊具等は今回の整備に伴い、移設、新設、撤去として考えてよろしいですか。	提案内容を踏まえ、基本計画において検討する予定です。
102	その他								鉄塔の新設に対して、鉄塔周囲部分の進入禁止エリア（ネットフェンス等で囲われた部分）の大きさをご教示ください。	現時点では未定です。現況施設の大きさを参考にしてください。
103	その他								本事業敷地内（中町公園を含む）の CAD データをご提供ください。	中町公園の図面データ（PDF）の提供は可能です。その他については、No. 57 及び No. 88 の回答を参照ください。
104	その他								敷地の CAD データを提供いただくことは可能でしょうか。	No. 88 の回答を参照ください。
105	その他								中町ビルのあり方について複数プランを提示して良いでしょうか。	中町ビルのあり方についての提案は求めています。なお、中町ビル立地箇所については、防災機能を有する広場の一部として整備する予定です。
106	その他								現庁舎の各部署の面積表、部署ごとの人員数をいただくことは可能でしょうか。もしくは、既存庁舎の平面図を頂くことは可能でしょうか。	前段の質問については、現時点では情報の提供は行いません。後段の質問については、No. 57 の回答を参照ください。
107	門真市庁舎エリア整備基本構想	90	6	1	(2)			施設配置の考え方	隣地体育館南の通路が閉鎖されていますが、将来的に開放されて利用されるということではよろしいでしょうか。また、隣接する民有地を利用して通路の拡幅を行う予定はあるでしょうか。	前段の質問については、現時点では未定ですが、提案内容を踏まえ、施設管理者等と協議を行うことは可能です。後段の質問については、民有地を利用して通路拡幅を行う予定はありません。
108	門真市庁舎エリア整備基本構想	91	6	2				建設手順	別館撤去時に本館南側別館西に位置する ATM コーナーが入っている建物も撤去されると考えてよろしいでしょうか。	本館と同じタイミングで撤去することを想定しています。
109	門真市庁舎エリア整備基本構想	99	6	6	4			庁舎エリアを取り巻く課題の解消	高圧線の埋設ルートについてご教示ください。	高圧線地中化の埋設ルートは、関西電力送配電網との協議により決定しますが、現時点では庁舎エリアの北側の市道中町 3 号線に埋設するルートを想定しています。なお、高圧線地中化については検討段階であり、決定したものではありません。
110	門真市庁舎エリア整備基本構想	99	6	6	5			門真中町ビルの仮庁舎改修	門真中町ビルを仮庁舎として活用し、「新庁舎整備に向けたチェンジマネジメント及び執務環境整備と連動した実証実験の場」とされていますが、門真中町ビルの現況図面（平面図）を提供いただくことは可能でしょうか。	No. 49 の回答を参照ください。
111	門真市庁舎エリア整備基本構想	99	6	6	6			プロジェクトアドバイザーの配置	プロジェクトアドバイザーとはどのような方を想定されていますか。	PDO 事業者や建設事業者等とは異なる第三者としての立場から、庁舎エリア整備に係るアドバイザーとして支援頂くことを想定しています。