

大阪府宮千里佐竹台住宅(2丁目)  
民活プロジェクト

入札説明書等に関する質問に対する回答

平成19年6月19日

大阪府

○この回答は、平成19年6月4日(月)から6月8日(金)までの間で受け付けた入札説明書等に関する質問に対する回答を公表するものです。

○合計で142件のご質問を頂きました。沢山のご質問、ありがとうございました。

○また、回答作成に当たり、質問の順序については編集しておりますので、質問者毎の並びにはなっておりません。

○今回の回答に係る要求水準書等の変更については、平成19年6月22日(金)に公表しま

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
1	入札説明書		2	第2	1	(5)	①	事業の概要	現時点の入居世帯数をご教示ください。	第一工区既存住宅:175世帯 第二工区既存住宅:98世帯 となります。
2	入札説明書		2	第2	1	(5)	①	事業の概要	府営住宅の建替えに対して非賛成者がおられる場合は世帯数・理由をご教示ください。	第1工区、第2工区の入居者全員の同意を得ております。
3	入札説明書	質問	3	第2	1	(5)			既存一団地認定は、第1工区、第2工区それぞれで認定を受けていると判断してよろしいでしょうか？	既存の一団地認定については、要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)添付図⑤に記載のとおり、事業用地全体と市道佐竹台39号線を合わせた区域で取得されています。
4	入札説明書		3	第2	1	(5)	②	地元説明等近隣対策	説明会以外に具体的な内容があれば御提示下さい。	事業者の判断により適切に近隣対策を行なってください。
5	入札説明書	質問	3	第2	1	(5)	③		第1工区の仮使用入居は可能でしょうか？	ご質問の意図が、第一工区の既存住宅を仮住居として利用可能かというご質問であれば、解体対象となりますので、できません。
6	入札説明書		4	第2	1	(5)	③ア(オ)	仮移転先の補修業務	基本仕様のうち、「網戸の設置」の方法もどの住宅でも一律の基準で想定し提案するのでしょうか。もし、貴府の基準があればお示しください。	どの住宅でも一律の基準で想定し提案して下さい。
7	入札説明書		4	第2	1	(5)	③ア(オ)	仮移転先の補修業務	仮移転者の直接負担となる費用は、事業者が該当仮移転者より費用回収を直接行うのでしょうか。	ご理解の通りです。
8	入札説明書		4	第2	1	(5)	③ア(オ)	仮移転先の補修業務	その他補修費用として500万円(税抜き)を入札価格に含むものとする、との事ですが、該当する公社住宅全棟に対し500万円(税抜き)ということでしょうか。	ご理解の通りです。
9	入札説明書		6	第2	1	(9)		予定事業スケジュール	移転業務、解体工事が順調に進み、工程が前倒して進めば、活用地の譲渡は前倒して決済いただけるのでしょうか？	工程が前倒して進めば、活用用地は前倒して譲渡いたします。
10	入札説明書		9	第3	3	(1)	オ	入札参加者の構成等	府がやむを得ないと認めた場合は、府の承認を条件として参加グループの変更・追加ができますとありますが、それはどのようなケースでしょうか？また、認められる場合、構成員の変更等の時期はいつになるのでしょうか？	構成員が参加資格を失うなどの事態が発生し、グループの参加資格を満たさなくなるなどの事態が発生した場合を想定しています。また時期は、事業者から変更に関する依頼があれば、直ちに対応を行いません。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
11	入札説明書		9	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	用地活用企業のみSPC(TMK)を設立する取組の場合、事業者決定(10/下旬)から特定事業契約の仮契約締結(11/中旬)まで1ヶ月ないことから設立出来ない可能性があります。そこで、一旦代表企業が契約し、土地引渡までに設立したSPC(TMK)に地位承継することは可能でしょうか。	一旦代表企業が契約し、土地引渡までに設立したSPC(TMK)に地位承継することは認められません。
12	入札説明書		9	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	提案受付番号の交付を受けた入札参加者が入札書類等の提出期限までに提出しない場合、ペナルティーないことで宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
13	入札説明書		9	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	用地活用企業のみSPC(TMK)を設立することは可能でしょうか。	No.13,14,15については、本事業契約の内容が担保されること、契約書の変更に伴う大阪府の著しい事務量の増加がないこと、事業日程の遅延等が発生しないことが提案書の中で認められた場合は、審査対象とします。
14	入札説明書		9	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	用地活用企業のみSPC(TMK)を設立した場合、用地活用企業を担当する企業のみでのエクイティ出資で宜しいでしょうか。	No.13ご確認下さい。
15	入札説明書		9	第3	3	(1)		入札参加者の構成等	SPC(TMK)の出資比率の変更は可能でしょうか。(事業提案書提出後又は本契約締結後土地引渡前において)	No.13ご確認下さい。
16	入札説明書		11	第3	3	(2)	② カ(イ)(ウ)	入札参加者の資格要件	建設企業の出資比率について企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大であるものとありますが、例えば4社の場合各社一律25%というかたちでもよいのでしょうか？それとも、代表企業は1%でも比率が多くなければいけないのでしょうか？	一律25パーセントも可とします。
17	入札説明書		15	第3	4	(1)	④	福祉サービス施設等の容積緩和適否に関する確認	活用用地において、住居施設と福祉サービス施設等異種用途の建物を2棟以上計画した場合、一団地認定が取得できるものと想定して提案してもよろしいでしょうか？また、それぞれの事業者が異なる場合も同様と考えてよろしいでしょうか？	活用用地においての一団地認定の取得は、事業者の計画により吹田市が判断・指導を行います。事業者が異なる場合についても同様です。
18	入札説明書		15	第3	4	(1)	④	福祉サービス施設等容積緩和適否に関する確認	福祉施設等設置について、地元自治会様等との以前の協議事項、要求事項は具体的にありますが、または府様と自治会様等との取り決め等はありませんか？容積緩和確認申請前に、要望事項等ありましたら公表いただけませんか？または、事前に自治会様とのご面談等の機会をいただけませんか？また、容積緩和申請内容について、ファイアーウォールは引いて下さるのでしょうか？(秘密保持)	自治会における要望は、要求水準書に示す内容とおりです。具体的に定まっているものではありません。事前に自治会等との面談等を行う機会は設けません。また、各応募者の容積緩和申請内容については情報管理に努めます。
19	入札説明書		15	第3	4	(1)	④	福祉サービス施設等容積緩和適否に関する確認	福祉サービス施設について、例えば高齢者専用賃貸住宅またはデイサービス等はその該当施設となるのでしょうか？	入札説明書に示す容積緩和適否の申請を行い、確認してください。
20	入札説明書		15	第3	4	(1)	④	福祉サービス施設等容積緩和適否に関する確認	この確認を受け、「適」との回答を頂いた後に、計画変更も想定されます。その時には再度「適否に関する確認」の機会はあるのでしょうか。随時「競争的対話」のような機会をいただけませんか？	原則的には、容積緩和の適否に関しては、1度の確認のみとします。ただし、提案内容の大幅な変更の再申請については検討を行います。平成19年6月29日(金)にホームページ上でお知らせします。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
21	入札説明書		16	第3	4	(3)	②	ア 提出書類等	参加企業の本店が他府県にある場合、大阪支店が登記簿謄本に明記されており、印鑑証明書が用意できれば、申請書類について大阪支店の実印の捺印でも可能ですか？	可能とします。
22	入札説明書		16	第3	4	(3)	②	ア 提出書類等	法人税・消費税等の納税証明書について、提出様式はどのものを提出すればよいですか？ また、府民税に関しては過去一年分のものでよろしいでしょうか？	納税証明書その3の3を提出してください。 過去2年分とします。
23	入札説明書	質問	19	第3	4	(3)	エ	提案書(様式35) 資金調達計画の添付資料	弊社は直近3か年に企業の吸収合併を行いました。貸借対照表および損益計算書の添付は、存続会社のものでよろしいでしょうか。	可能とします。
24	入札説明書		24	第3	5	(2)		プレゼンテーション等	プレゼンの機会が設けられた際、プレゼン用の資料作成は出来ますでしょうか？例えば提案書のポイントを抜粋し、パワーポイントに整理・フリップの作成・説明の補足として簡易模型・CG等を使うことは出来ますでしょうか？	可能とします。
25	入札説明書	質問	25	第4					建替住宅の平面計画において、開口部の位置等、要求水準書添付図⑬標準平面詳細図のプランを変更することは可能でしょうか？	標準詳細図とおとりしてください。
26	入札説明書		25	第4	3	(1)		建替住宅整備に関する事項	建替住宅を部分的に雁行設計(上層階のセットバック等)とすることは可能でしょうか。	可能ですが、維持管理面を考慮し、必要最小限にしてください。
27	入札説明書	質問	25	第4	3	(1)	②		建替住宅の階数の算定は、建築基準法に準拠するものと解釈してよろしいでしょうか？	階数の算定は建築基準法に準拠しますが、地階や半地下状態の住戸がある場合は、それを含めて10階までとします。
28	入札説明書		26	第4	1	(1)	③	府営住宅の仕様	「コンロはガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるようガスコンロ及びIH対応コンセント両方設けること」とご指示がありますが、電気幹線容量設定に当り、入居者のIHクッキングヒーター選択率ほどの程度を想定すればよろしいでしょうか。	100%を想定して下さい。
29	入札説明書	質問	26	第4	3	(2)	③		建替住宅敷地の駐車場は、完成当初から戸数の100%の台数を整備する計画にすることは可能でしょうか？	不可とします。要求水準書どおり建替住宅の完成時は戸数の70%として下さい。
30	入札説明書	質問	26	第4	3	(2)	③		建替住宅敷地において自走式立体駐車場を計画する場合、EVの設置は必要でしょうか？ またEVの設置が必要な場合、予備シャフトの設置も必要でしょうか？	EVの設置は必要ありません。
31	入札説明書	質問	26	第4	3	(2)	⑧		敷地内歩道の一部を活用地内に整備することは可能でしょうか？	不可とします。府営住宅側に整備して下さい。
32	入札説明書	質問	27	第4	4	(1)			若年層の居住に配慮した良質な住宅とありますが、若年層としている意図をご教示願います。	地域住民等の要望によります。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
33	入札説明書		27	第4	4	(4)		活用用地の対価の適正性審査	貴府が設定した活用用地の対価として5,600m2に対して1,120,000千円と設定されていますが、事業者が5,600m2を上回るm2の提案をした際、そのm2単価が貴府の設定したm2単価を下回った際、不適正となることはあるのでしょうか？	不適正とはなりません。ただし、「落札者決定基準」の3「活用用地の対価」の適正性審査で不適正となる可能性はあります。
34	入札説明書		27	第4	4	(4)		活用用地の対価の適正性審査	活用用地について、「府が設定した活用用地の対価」が公表されていますが、活用用地を極端に広く採用した際、不適正とされることはあるのでしょうか？	活用用地を極端に広く採用した結果、府営住宅整備用地が小さくなり、府営住宅整備が適切に行われないような事態が発生しなければ、不適正とはなりません。
35	入札説明書		27	第4	3	(2)	⑧	保存緑地の件	事業用地中央の保存緑地 云々 と書いてありますがこの保存緑地の定義についてご指示をお願いします。保存緑地とは、既存の地形、植栽を原則残すという事でしょうか。また、添付図⑤には 斜面緑地と書かれていますが、ここに表現されている斜面緑地と保存緑地は同じ内容のものと理解してよろしいでしょうか。	保存緑地と斜面緑地は同じものを指します。また、定義については特にありません。既存の緑地部分のうち、添付図⑤に示す部分をできるだけ保存する事を意図しています。
36	入札説明書		27	第4	3	(4)		府営住宅整備に係る対価	入居者移転支援業務委託費の算定基準をお示ください。	算定基準は示しません。
37	入札説明書	質問	28	第4	5				要求水準書添付図⑩道路整備概要図をCADデータで頂戴することは可能でしょうか？	平成19年6月25日(月)から同年6月29日(金)午後5時まで 大阪府住宅整備課でCDにて配布します。
38	入札説明書		29	第5		(2)		契約保証金等	①契約保証金の納付に代わる保証として銀行または「契約当事者が確実と認める金融機関の保証」とありますが、保証事業会社の「契約保証」もこれに含まれると解して問題ないでしょうか？なお、上記「契約保証」については大阪府会計規則において契約保証金に代わる担保措置として認められており、国および地方公共団体が発注する公共工事の履行保証手段として広く認められています。②また「SPCを被保険者とする履行保証保険を設計企業、建設企業、工事管理者の全部または一部の者が締結する場合は、(略)、その保険金額請求権に事業契約に定める違約金支払い債務を被担保債務とする質権を府のために設定するものとする」こととなっていますが、保証事業会社の「契約保証」も質権設定することにより同様の機能を有することとなるため、履行保証手段としてより多くの選択肢を設けるためにも「契約保証」の質権設定を上記の取扱に追加していただくことは可能でしょうか？	①②ともに可能とします。
39	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	1	第2	2	(1) (2)			事業用地北側にある千里丘陵団地(公社住宅)と府営千里高野台住宅の建築基準法施行令第135の12条1項2号にいう地盤面または平均地表面の添付図②に対応する標高をご教示ください。	千里丘陵団地の敷地データは公表します。なお、本データの敷地境界については確定したものではありませんので注意して下さい。 平成19年6月25日(月)から同年6月29日(金)午後5時まで 大阪府住宅整備課でCDにて配布します。 府営高野台住宅のデータはありません。
40	要求水準書 (府営住宅整備・活用用地編)		1	第2	2	(3)		添付図④ 道路現況	事業区域北側の府道に平行する高野台側道路(都市機構千里高野台団地への進入路兼ねる)は、公道ですかご教示ください。	府営住宅の敷地内通路であり公道ではありません。
41	要求水準書 (府営住宅整備・活用用地編) (同別紙1 P25) (入札説明書 P26)	質問	7	第4	2	(1)	③		台所では、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるようガスコンロとIH対応コンセント両方設置(入札説明書p26)と記載されていますが、居室用ガスコンセント及び流し(ガス栓)の設置に関しては、特段の記述が見当たりませんでした。従いまして、電気温水器の提案の有無に関わらず、要求水準書(p25)記載の通り、居室用ガスコンセント及び流し(ガス栓)設置が必要との解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
42	要求水準書 (府営住宅整備・活 用用地編)	質問	7	第4	2	(1)	③		電気温水器を提案する場合、「府及び入居負担(事業終了後の維持管理、修繕費対応を含む。)がガス給湯器と比較して同等以下となること」とありますが、同等以下であるという公正な判断のための根拠及び基準をどのように定められるのでしょうか。 公平・中立の観点から、事業者提出資料のみを判断根拠とするのではなく、第三者の情報や資料に基づいた判断が必要と思いますが、大阪府様のご見解をお伺い致します。	ご意見として承ります。
43	要求水準書 (府営住宅整備・活 用用地編)		7	第4	2	(1)	③	府営住宅の仕様	本件は、入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターのどちらでも選択できるよう、ガスコンロ及びIH対応コンセント両方設けるとありますが、IHクッキングヒーターの負荷容量は、どの程度の容量を想定すればよろしいのでしょうか。また、負荷容量1DK:4400VA、その他:5400VAにIHクッキングヒーターの負荷容量が含まれていると考えてよろしいのでしょうか。	要求水準書に記載の負荷容量は、IHクッキングヒーターの分を含んでいません。標準として20A2口のIHクッキングヒーターを想定してください。ただし、ガス給湯器の場合は、負荷容量については6KVA以下にしてください。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
44	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		7	第4	2	(1)	③	府営住宅の仕様	コンロは入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるよう、ガス コック及びIH対応コンセント両方設けることとありますが、電気容量は入居者が 100パーセントIHクッキングヒーターを選択するものとして計画すると考えてよろ しいでしょうか。	No. 28をご参照ください。
45	要求水準書 (府営住宅整備・用 地活用編)	質問	8	第4	2	(2)	⑤		住棟と別棟とすることとありますが、設置場所の指定や、設置場所数等の指定は ありませんか？ 各住棟毎の設置が条件ですか？ 数住棟分のごみ置き場を一箇所に集約した集ごみ置き場を計画することは可能 ですか？	要求水準書に記載している以外の内容は、吹田市の条例等によります。
46	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		8	第4	2	(1)	⑧	周辺道路幅および敷地内歩 道	「第一工区府営住宅整備用地と活用地の間に整備する幅員2m以上の歩道」 及び「事業用地中央の保存緑地に沿って南北に整備する幅員2m以上の歩道」 について、その一部を活用地側に設けてもよろしいでしょうか。	No. 31をご参照ください。
47	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		8	第4	2	(1)	⑧ 添付図③、 ⑬	周辺道路	移管予定道路及び市道39号線拡幅部分の道路線形の電子データを頂きたい。	平成19年6月25日(月)から同年6月29日(金)午後5時まで 大阪府住宅整備課でCDにて配 布します。
48	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	3	(1)			・今回の事業で保全対象となっている区域中央部の「斜面緑地」付近の地質調 査データがあれば御提示下さい。 ・現況斜面や既存構造物の安定検討に資する地質調査が必要になった場合 は、契約変更対象となるのですか。	当該部分の地質調査データはありません。 現状の資料及び現場調査による判断で、計画に必要と思われる調査費用を見込んでご提案し て下さい。
49	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	3	(2)		測量	「必要な時期に適切に」とありますが、具体的な内容があれば、御提示下さい。	特に指定する内容はあります。ご提案の内容に応じて実施してください。
50	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 インフラ	・NTT、ガス、電気等の各種インフラ施設について、移設等により特別な費用負担 の必要が生じた場合は、契約変更対象となるのですか。	基本的に、整備費用は全て含んで提案してください。 現段階では、契約変更対象となる特別な費用負担は想定していません。
51	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 雨水排水	・吹田市開発事業の手続等に関する条例第32条によれば、事業区域面積に応 じて「雨水流出抑制施設」を設置する旨の記載がありますが、今回の事業でも当 該条例が適用されるのですか。また必要な場合は事業区域内に設置するの ですか。	吹田市開発事業の手続等に関する条例に基づき事業区域内に設置してください。
52	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 雨水排水	・雨水排水施設については、幹線水路の資料が提示されていますが、それに対 応している流域図を御提示いただけますか。造成後の排水区分を検討するた めに必要です。	吹田都市計画下水道事業 施設区画制平面図(分流雨水)を住宅整備課にて閲覧いたしま す。
53	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 汚水排水	・民間活用地区も含めて、負担戸数が大幅に増加しますが、関連する末末・地 区外汚水施設の処理能力についての整合は図れていると解してよろしいで すか。	活用地の施設計画と併せて、吹田市と協議することになります。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
54	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 污水排水	・污水排水施設については、幹線水路の資料が提示されていますが、それに対応している流域図を御提示下さい。計画後の排水区分を検討するために必要です。	吹田市都市計画下水道事業 施設区画割平面図(分流污水)を住宅整備課にて閲覧いたします。
55	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地業務) (添付図⑩道路整 備概要図)		9	第4	4	(1)		設計 雨水排水	・排水施設の整備対象は部分詳細図②、③、④のみと解してよろしいですか。相違する場合は再度御提示下さい。 ・上記排水施設の整備に関しては、接続先の幹線雨水管の改修はないと解してよろしいですか。	排水施設の整備対象は、表層整備を行う道路面全てです。市道佐竹台39号線については、公社側の既存排水施設は現状のまま利用するよう想定しています。幹線雨水管の改修は、L型街渠又は既存側溝の使用等の排水方式も含めて、市との協議によります。
56	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 道路	・提示された道路計画(特に交差点形状)は管理者・警察と合意形成されたものと解してよろしいですか。 また交差点に関する警察等との設置協議は許可業務の範囲ですか。	添付図に示す道路の線形は、吹田市及び警察との協議のうえ、現在了解されているものです。契約後の警察等との協議は、事業者にて行ってください。
57	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 道路	・各外周市道の改修に伴い、各地下埋設物の既存人孔の高さ調整が発生すると想定されますが、それらについては今回事業の対象外と解してよろしいですか。 ・既存人孔蓋が、現在の吹田市基準と相違している箇所が存在しているようですが、それらの変更についても今回事業の対象外と解してよろしいですか	人孔の高さ調整及び既存人孔が市道の基準に合っていないものについては、本事業にて整備してください。
58	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 防災	今回の事業で保全対象となっている区域中央部の「斜面緑地」について、 ・「現況法面は安定している」と判断されていると解してよろしいですか。 ・当該区域は宅造法規制区域内で一部5mを越えています、「がけ面」扱いとせず、現状のまま保全できると解してよろしいですか。 ・上記法面をはじめ、事業地内に存在する法面において、「土砂災害防止法」で土砂災害警戒区域等の対象となっている、もしくはその調整・協議を行っている箇所はありますか。	既存擁壁及び法面をそのまま利用できるかどうかは、吹田市との事前協議等により判断することとなります。基本的な考え方、確認方法を別紙に示します。また、土砂災害警戒区域等の指定はありません。
59	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		9	第4	4	(1)		設計 防災	区域南端の擁壁について ・擁壁構造を御提示下さい。(擁壁＋法面で5m越であり、単なるブロック積擁壁ではないと推測されます。) ・前回質疑回答書で、「整備上支障がない」とのことでしたが、擁壁上部の斜面を含んでの御回答と解してよいですか。	当該擁壁の構造図は存在しません。既存擁壁及び法面をそのまま利用できるかどうかは、吹田市との事前協議等により判断することとなります。基本的な考え方、確認方法を別紙に示します。
60	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		10	第4	4	(1)		地下埋設物全般	・資料に提示されている各種既存管は、計画上支障なければ、原則として現状のまま利用できるかと解してよろしいですか。	ご理解の通りです。
61	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		10	第4	4	(2)		許認可申請業務	府営住宅整備用地の第Ⅰ工区、第Ⅱ工区それぞれの区域について一団地認定を取得することありますが、Ⅰ工区とⅡ工区を連携させるため、一体として一団地認定を取得することは可能でしょうか。	基本的な考え方として、各工区にてそれぞれの認定としますが、良好な計画に資する提案を阻害するものではありませんので、必要性に応じ一つの団地とする事も可能です。
62	要求水準書 (府営住宅整備・用 地活用編)		10	第4	4	(2)		許認可申請業務	「既存一団地認定の取消し手続きを行った上で、府営住宅整備用地の第一工区、第二工区それぞれの区域について一団地認定を取得すること。」とありますが、第二工区の住棟配置上、必要戸数を確保するためには第一工区への日影規制による制約が非常に厳しいと思われれます。第一工区・第二工区を合わせて一団地認定を取得することは可能でしょうか	No. 61をご参照ください。



No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
63	要求水準書 (府営住宅整備・活用用地編)		10	第4	4	(2)		<p>許認可申請業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・許認可を行う上での事業者名は、「府」でなく「事業者(SPC)」と解してよろしいですか。</li> <li>・許認可上の説明会について、収束までの帰責は「府」「事業者」のいずれですか。</li> <li>・通常の開発許認可であれば、関係権利者(居住者含む)の同意書が必要になる場合が想定されますが、今回の事業ではそのような事象はないと解してよろしいですか。</li> <li>また必要な場合の取得業務は「府」「事業者」のいずれですか。</li> </ul>	<p>許認可の申請は事業者で行ってください。</p> <p>許認可における説明会については、府、事業者それぞれに帰責事由が発生する場合も想定されます。その場合は協議により対応と考えます。</p> <p>関係権利者の同意については、事業区域内の入居者全員の建替同意を得ており、開発許認可には不要です。また、大阪府タウン管理財団についても、事前に同意を得ています。</p>

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
64	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		10	第4	4	(2)		日影規制	府営住宅整備用地の第一工区、第二工区それぞれの区域について一団地認定を取得すること。なお活用地について一団地認定を取得するかどうかは、事業者の判断によるとありますが、日影規制については、それぞれの申請区域で完結すると考えてよろしいか。	ご理解のとおりです。
65	要求水準書 (府営住宅整備・用 地活用編)		13	第4	10			地域住宅交付金申請関係書 類の作成支援	「各施設毎の工事費等の積算内訳書」とありますが、通常、建設企業が作成する＝官庁積算ではない形での内訳書で宜しいでしょうか。 また、大項目・中項目・小項目の条件がありましたらご教示下さい。	前段部分については、ご理解のとおりです。 また書き以降部分については、事業者決定後にお知らせします。
66	要求水準書 (府営住宅、用地活 用編)		13	第5	1			民間施設等の整備条件	容積緩和施設の中で「高齢者生活関連施設」という内容と、整備にあたっての配慮として「若年層居住」に配慮した住宅と正反対の内容にもとれるのですが、提案内容は統一性のある施設の提案とすべきでしょうか？それとも別個の施設、提案でも構わないでしょうか？	対象地域では、高齢化が進んでおり、まちづくりという視点からは若年層の居住が求められており、子育て世代の支援施設や高齢者の方々を支援する施設に対する要望が高いことから、これらの提案を積極的に受け付けたいという意図です。統一性を欠くものとは考えませんが、周辺地域に配慮の上ご自由に提案してください。
67	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		14	第5	1	(2)		市道等の整備	佐竹台14号線の道路幅員についてお尋ねします。事業用地南東部が接する部分の道路幅員には歩道も含まれていますでしょうか。	含まれています。
68	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		14	第5	1	(2)		市道等の整備	市道佐竹台39号線の整備、吹田市への移管(帰属)についてお尋ねします。 拡幅部分については、民間事業者が取得する活用地面積に含めないものと考えてよろしいでしょうか。(移管は大阪府から吹田市に直接行われ、民間事業者は拡幅整備と移管の祭の補助業務を行うものと理解してよろしいでしょうか。)	拡幅部分については、活用地に含め、事業者から吹田市に帰属することになります。
69	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		14	第5	1	(2)		市道等の整備	市道の整備の費用負担についてお尋ねします。 市道整備の費用については、府営住宅用地に面する部分は府営住宅整備費用に、民間活用地に面する部分については、入札書(活用地の対価)に添付を指示されている、民間施設等整備費にそれぞれ含めるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
70	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		14	第5	1	(2)		活用地への車両出入口	市道佐竹台39号線側には設けず、移管予定道路側に設けるとありますが、意図することをご教示ください。	吹田市との協議により、佐竹台39号線には歩道を設けないことから道路交通の安全性を考慮し、このような指導を受けているところです。平成19年4月27日に公表した要求水準書(案)等に関する質問に対する回答25番も参照して下さい。
71	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		15	第5	2			公益的施設の設置について	・福祉サービス施設容積緩和適否確認申請のために提出する提案書の「配置図」「平面図」「パース」「イメージ写真等」は全て必要ですか。施設計画内容がわかるものであれば、提案者側で取捨選択しても構わないでしょうか。 ・今回申請時の事業内容、施設面積、施設平面、デザイン等は、最終8月21日の提出時に多少変更してもよろしいでしょうか。	前段部分については、ご理解のとおりです。 後段部分の質問については、事業内容の変更の取り扱いはNO. 20を参照して下さい。また、施設面積、施設平面、デザインなどの多少の変更はやむを得ないと考えております。
72	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		15	第5	2			公益的施設の設置について	福祉サービス施設容積緩和適否確認申請は、1社で複数案提出しても宜しいでしょうか(現時点で1案に絞りきれないため)。	可能とします。

No	該当箇所								内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他			
73	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		15	第5	2				公益的施設の設置について	福祉サービス施設について、出店施設が不測の事態に陥った場合、事業内容の変更は可能でしょうか。	原則、認めません。ただし、やむを得ない理由があるときには、府・吹田市・地域住民と協議をさせていただきます。
74	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		15	第5	2				公益的施設の設置について	事業提案時において、用地活用用地内での提案施設に関し、事業の確実性からテナント側からの「出店意向証明書」を要求されますでしょうか。	要求しません。
75	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)		15	第5	2				公益的施設の設置について	・子育て支援関連施設を検討する上で隣接地にあります「千里ニュータウン保育園」との整合性について貴府及び吹田市様のお考えをご教授下さい。	本事業用地の居住人口が増える事が想定される中で、地域全体の子育て支援を考え、予定事業の内容によっては、既存の施設と協力・連携のもとで行う事が必要と考えます。
76	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編)									新設市道内の下水道管等については市へ移管となっておりますが、上下水道本管の口径等の算定について(例.水道であればループ配管等を考慮するのか)は、吹田市の開発計画案に従うと考えてよろしいのでしょうか。また、開発計画の資料は閲覧できるのでしょうか。	No. 54をご参照下さい。
77	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) 別紙1 落札者決定基準 P2 第2-2		1						住戸の日照	要求水準書 別紙1では住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において3時間以上の日照を受けることができるようにするとあり、一方落札者決定基準では原則として3時間以上とあります。原則3時間以上と判断し、1階等部分的に3時間未満の住戸があってもよろしいか。	3時間以上としてください。文言を修正します。
78	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) 別紙1 落札者決定基準 P2 第2-2		1						住戸の日照	住戸の主たる居住室の開口部で冬至日において3時間以上の日照を求める際、地形の影響を考慮する必要があるでしょうか。	実際に3時間以上の日照を確保できるよう計画してください。
79	要求水準書 (府営住宅整備・用 地活用編) 別紙1	質問	10	1	(1)		集会所の 水準	湯沸・調理室	湯沸・調理室の設備としてガスコックが記載されておりますが、要求水準書に記載されている性能又は維持すべき水準等を満たすことが可能な仕様であれば、給湯、厨房共に電化で提案することは可能でしょうか。	不可とします。No. 41を参照して下さい。	
80	要求水準書 (府営住宅整備・用 地活用編) 別紙1	質問	25	1	(3)		ガス設備	浴槽設備 給湯器	給湯器の設置場所はバルコニーでもよろしいでしょうか。	不可とします。	

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
81	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) 別紙1 (入札説明書 P26)	質問	25	1	(3)		ガス設備	浴槽設備 給湯器	要求水準書(p25)には、給湯器について「グリーン購入法適合品」と明記された上で、入札説明書(p26)には、「電気温水器の提案も可とする」とあります。グリーン購入法に基づく「環境物品等の調達に関する基本方針(平成19年2月)」ならびに「大阪府グリーン調達方針(平成19年4月)」によると、温水器等で適合品に規定される電気式の製品は、ヒートポンプ式給湯器(成績係数3.50以上・冷媒にオゾン層を破壊する物質が使用されていないこと)のみとなっています。国や大阪府様の方針と社会的要請(※)を鑑み、給湯方式における電気温水器の提案は、上記のヒートポンプ式給湯器のみであるという解釈でよろしいでしょうか。※5/29の地球温暖化対策推進本部(本部長・安倍晋三首相)で、安倍首相が「現状のままでは京都議定書の目標達成が極めて厳しい状況」と指摘し、温室効果ガス排出量が大幅に増加している家庭、業務の両部門について「対策を抜本的に強化していく必要がある」とコメントされています。	大阪府では、環境物品等及び認定リサイクル製品その他の再生品の調達の推進を図るため、「大阪府グリーン調達方針」を定めており、この中で給湯器については、ご指摘のとおりとなっておりますが、この点をもってのみで、電気給湯器はヒートポンプ式給湯器の提案しか認めないと考えておりません。
82	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) (添付図②、③、 ⑤)								添付図-②③⑤に示されている方位は、磁北・真北のどちらでしょうか。磁北であれば、真北をお示し願えないでしょうか。	添付図に記載の方位は磁北です。真北については、各自にてご調査願います。
83	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) (添付図③、⑩)								活用用地、府営住宅用地の道路境界線及び用地面積確定のため必要となる以下のデータは頂けないでしょうか。 ・添付図-③事業用地求積図、⑩道路整備概要図-1～4のCADデータ ・移管道路の用地側境界の座標値、及び求積図。	平成19年6月25日(月)から同年6月29日(金)午後5時まで 大阪府住宅整備課でCDにて配布します。 なお、2点目の資料はありません。
84	要求水準書 (府営住宅整備・活 用地編) (添付図⑬住戸詳								・添付図⑬に示されている府営住宅の標準住戸プランは中住戸を示したのですが、妻住戸の場合、妻壁に開口部を設けてもよろしいでしょうか。	妻側に開口部を設けることはできません。
85	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	16	第3	4	(4)	①	(ウ)	仮移転の2ヶ月前に府が決定する家賃等の予定水準は開示いただけないでしょうか。	様式19に示す入居者移転支援実費の内訳程度の水準とお考え下さい。
86	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)		18	3	4	(4)	エ	エ仮駐車場確保に対する支援業務	仮駐車場として確保すべき台数及び他の佐竹台住宅、高野台住宅、公社住宅等の空き駐車場の状況を教えてください また、当該駐車場は同住宅の近くに入居する場合も利用可能でしょうか	現在、千里丘陵団地にて45台、他の佐竹台・高野台住宅及び特定公共賃貸住宅で470台の空きがございます。また、仮移転者が同住宅の近くに入居する場合も利用可能です。
87	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	20	第3	4	(5)	①	ア	事業者は仮移転先として確定した住戸の状態を調査すると思いますが、何時調査させて頂けるのでしょうか。また、竣工図書は頂けるのでしょうか。金額算出に必要と思われれます。	対象住戸の一部のみ竣工図がありますので提示可能です。また、各住宅タイプの住戸調査については、平成19年6月29日(金)にホームページ上で知らせします。
88	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	20	第3	4	(5)	①	ア	全確保戸数から浴槽等の設置を含め府が直接補修を行うもの1戸を除きとありますが、この1戸について、事業者は考慮しなくても良いと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
89	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	21	第3	4	(5)	①	ア ア)	浴室・便所に設置する手摺の仕様を御回答願います。	高齢者や体のご不自由な方への対応として設置することを考慮のうえ、事業者にて決定してください。
90	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	21 22	第3	4	(5)	①	ア ア)	網戸の仕様(網目、材質、色)を御回答願います。	No. 6をご参照ください。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
91	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	イ イ)	仮移転者の直接負担費用ですが希望者と事業者が直接、見積・費用徴収をして良いと理解してよろしいでしょうか。	基本的にはご理解の通りですが、その内容については、府に報告が必要です。
92	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	イ イ)	基本仕様以外の補修が発生した場合、希望者に負担頂く超過料金は、ア)の一律料金を超えた額とし、事業者が費用を算出すれば足りるのでしょうか。	希望者に負担頂く超過料金については、基本補修内容以外の工事を仮移転者が希望した場合には、希望者が負担するという意図であり、発生した場合は、その内容に合わせて見積もりを作成し、希望者から費用徴収を行なってください。ただし、府にその内容の報告は必要です。
93	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	イ ウ)	提案時には500万円(税抜き)を含み、実際の支払いにおいては補修にかかった実費相当分に変更するとありますが、補修前の事前申請は必要でしょうか、また、その場合の様式はあるのでしょうか。	補修前の事前申請は必要です。様式はございませんので、適時作成してください。また専用部分においても、基本補修の内容以外で、必要な工事が発生した場合は、充当される可能性はあります。
94	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	ア	引越に関して団地内で作業できる時間に制限等があるのか、すべて自治会及び仮移転者等との打ち合わせにて実行しているのか質問いたします。	自治会、仮移転者との打ち合わせで決定してください。
95	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ	引越に関しまして、荷物の一部を仮住まい先ではなく、別の場所(親戚ないし友人の家等に)運搬の依頼があった場合、費用は引越料金と別で希望者の負担でよろしいのでしょうか。	ご理解の通りです。
96	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ	引越希望者の内、今回何かのご事情にて近隣以外の場所に移転しないといけない場合、移転費用等の料金は別扱いになるのでしょうか。	大阪府以外への引越しが発生した場合は、その交通費に関する費用については、希望者負担とします。
97	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ	今回の仮移転に際して、業者決定後、各移転希望者宅に引越の事前下見及び打ち合わせにお伺いできるのでしょうか。	可能です。
98	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ イ)	70歳以上の方で事業推進するにあたり、別途後見人等の方と交渉する必要のある方は、無いと考えてよろしいでしょうか。	現在、大阪府で把握している限りにおいては、このような方はおられません。
99	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ イ)	70歳以上及び昇降・歩行困難な仮移転者に関しまして、荷造り及び荷解きを実施するプランにて、なおこの場合の引越作業依頼希望者の各引越料金は他の引越作業依頼希望者の各引越料金と同一と明示しておりますが、この場合、条件に合致する方の引越料金は他の引越作業希望依頼者と同じ料金にて荷造り、荷解きを実施するのか、また、均一の引越基本料金に荷造り及び荷解き費用を計上するのをお教えいただきたく存じます。また、別計上の場合には引越費用に含めて試算するのか、荷造り、荷解きのみを別計上するのをお合せて質問いたします。	条件に合致する方の引越料金は他の引越作業希望依頼者と同じ料金にて荷造り、荷解きを実施してください。つまり、引越し作業依頼者全員の引越し料金の平均値が各者の引越し料金となります。
100	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ ウ)	付帯作業についても同一料金にて行うとのことですが、設置物が少なく、実際の負担が多くなる方もいらっしゃると思いますが、一部の方が不利益となる可能性がありますでしょうか。	引越作業依頼希望者の方々には、相互扶助という観点で、一部の方が不利益となる可能性も含めてご理解いただいております。
101	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ ウ)	エアコンの移設は引越料金に含むと明示しておりますが、追加及び延長工事(配管延長及び交換、ガス補充等)も引越料金に含まれるのか、また別支払いになるのかを質問いたします。	エアコン台数の追加、及び配管延長が一般的な範囲を超えて長くなる場合については、別途の支払いですが、その他のエアコン設置工事にかかる費用等については引越し料金に含まれません。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
102	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ エ)	不用品の処分につきまして作業依頼希望者にて直接負担になっておりますが、今回の件につきまして出て来る不用品は依頼があった場合は別として、お客様にて行政当局(市清掃局・産廃業者等)に依頼されている場合、廃棄物を置ける場所があるのか、また、大阪府ないし吹田市にて定期的な引取のスケジュールを組んでいるのでしょうか。	廃棄物を置く場所は、事業者と府で定めることとなります。また、市への処分依頼は、各自で引越日時を勘案し、市に連絡して行うこととなりますので、特にスケジュールは決めません。
103	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ オ)	希望者負担のピアノ、エレクトーン、電子ピアノの運搬につきまして、今回、発生見込件数が把握できておりましたらお教えいただけますでしょうか。また、今回の入札に際して上記分の料金の提示は必要なのでしょうか。	電子メールアドレスjutakuseibi-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp あてに、表題「引越作業依頼希望者リスト希望」として申し込んでください。 なお、希望者負担のピアノ、エレクトーン、電子ピアノの料金の提示は必要です。
104	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ カ)	同一料金対象の介護ベントにつきまして、今回、発生見込件数が把握できておりましたらお教えいただけますでしょうか。	No.103をご参照ください。
105	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ ク)	今回のプロジェクトで実際に移転される方の人数の詳細は、大阪府住宅まちづくり部へ直接確認してもいいでしょうか。	No.103をご参照ください。
106	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	26	第3	5	(3)		オ	空家の閉鎖は施錠、階段室の閉鎖はバリケード等を設置すれば、要求水準を満たしていると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
107	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	26	第3	5	(3)		カ	団地無人化に伴ない、定期的に巡回を行うとありますが、夜間も含め警備員による巡回が必要でしょうか。また、定期の意味合い(頻度)をご教示ください。	一日1回程度を想定しております。
108	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	29	第4	4	(1)	②		一般用、公社用、UR住宅用の賃貸借契約書の内容について、仮移転者は了承済みと理解してよろしいですか。	契約書の内容については、仮移転説明会で説明を行いません。
109	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	29	第4	4	(1)	②		一般用の賃貸借契約書の内容について、契約の際に貸主から変更を要求された場合は対応できるのでしょうか。 全くできないのか、変更の内容によっては可能なのでしょうか。	基本的には変更は出来ません。
110	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	31	第4	4	(4)	①	ア イ) (ア)	仮移転者からの家賃等の振込み手数料は仮移転者負担と考えてよろしいでしょうか。	入居者移転支援実費として大阪府が事業者にお支払いします。 要求水準書(入居者移転支援業務編)等の変更をします。
111	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	32	第4	4	(4)	①	エ	公社住宅、UR住宅では小鳥及び魚類以外の動物の飼育は禁止となっておりますが、現在、仮移転者がいわゆるペット類の飼育はどなたもされていないとの理解でよろしいでしょうか。	小鳥及び魚類以外の動物を飼育されている方がおられますが、公社住宅、UR住宅は禁止となっている旨を伝えております。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
112	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	32	第4	4	(4)	②		関連書類の中で「府負担家賃領収書」を賃貸人が作成することになっておりますが、毎月作成しなければならぬのか、仮移転期間中のものをまとめて発行しても良いのでしょうか。	毎月の府負担家賃領収書が必要です。
113	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	34	第4	5	(3)	キ		仮移転者が解約解除になった場合、事業終了まで事業者が家賃等を負担し、事業終了後、府に請求すると考えてよろしいでしょうか。但し、UR住宅の場合は契約解除できると理解してよろしいでしょうか。	公社住宅については、仮移転者が解約解除になった場合も公社との契約は解除できませんので、事業者が家賃等を負担し、年度払いにて、仮移転者負担家賃についても府に請求してください。UR住宅の場合は、仮移転者が契約解除になった場合は、URと事業者の契約も解除してください。
114	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	37	第5	4	(1)	①		モデルルームの公開に際し、家具等の備品設置は必要ないと考えてよろしいでしょうか。また、案内に際し事業者が、吹田市等にモデルルーム仮使用届の提出は必要でしょうか。	家具等の備品設置は必要ありません。 モデルルームの仮使用届は、法令に基づき実施してください。
115	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	38	第5	4	(1) (2)			モデルルーム公開案内、住戸抽選会案内文の所定の書式はありますか。ない場合には、必要記載事項はありますか。	これまでの事例の案内文書はありますが、所定の書式等はありません。必要記載事項は、日時・場所・持ち物・モデルルームについては申し込み方法、住戸抽選会については抽選方法等を記載してください。
116	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	38	第5	4	(2)			抽選に使用する番号札やそれを入れる箱について、所定のものがありますか。事業者にて自由に作成してもいいのでしょうか。	大阪府でこれまで使っているものがありますが、事業者にて自由に作成して頂いても結構です。
117	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	39	第5	4	(2)			欠席者が複数いた場合に、残りの住戸から選択する場合の順番の決め方はありますか。尚、決められたルールに基づいて実行し、順番等のクレームについては受け付けないということではよろしいでしょうか。	前半部分については、要求水準書(入居者移転支援業務編)の39ページウの(ア)から(エ)に記載する方法にて行ってください。 後半部分については、ご理解のとおりです。
118	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	40	第5	4	(3)			入居説明会開催の場所、日時の指定はありますか。	特にございません。大阪府と相談の上で決定して下さい。
119	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	41	第5	4	(3)	①	ウ	本移転料171,000円の振込み手数料は、事業者負担との考えてよろしいでしょうか。	No.110をご参照ください。
120	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	44	第6	3	(1)	①	ア ア)～イ)	別紙送付は簡易書留を使用するのでしょうか。また、返信用封筒の同封、回収した書類の台帳管理が必要でしょうか。	ご理解の通りです。
121	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	44	第6	3	(1)	①	イ	当該退去者に対する、入退居説明、関連書類の配布、他の府営住宅の鍵渡しは事業者の事務所と理解して宜しいでしょうか。	方法については事業者と退去者で取り決めてください。
122	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	44	第6	3	(1)	①	ウ ア)	別紙4-2等を退去前に受取るとありますが、郵送で受取ると理解して宜しいでしょうか。	郵送・手渡しどちらでもかまいません。
123	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	44	第6	3	(1)	①	ウ イ)	残置物処分調書に記載する残置物の具体例をご回答願います。	入居者の私物については、すべて入居者で処分することになっており、残置物は発生しません。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
124	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	45	第6	3	(1)	②	ア	本移転承諾書業務の中に、退去にかかる費用等を取決めるとありますが具体的にどのような業務を事業者が行うのかご教示ください。	退去に係る費用負担について、退去者へ説明を行なう業務です。
125	要求水準書 (入居者移転支援 業務編) 別紙リスト	質問						別紙1-3 第10条	遅延損害金は誰の収入になるのかご教示ください。	事業者の収入となります。
126	要求水準書 (入居者移転支援 業務編) 別紙リスト	質問						別紙1-3 第14条	連絡事務窓口は事業者事務所内(現地設置ではない)かつ専属担当でなくてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
127	要求水準書 (入居者移転支援 業務編) 別紙リスト	質問						別紙1-4	修理細目通知書が添付されておりますが、意味合いがよく理解できません。誰が作成し、誰がどのように対応(費用負担も含め)するのかご教示ください。	第9条 第3項の「その他別紙に定める小修理に属するもの」の別紙がこれにあたります。
128	要求水準書 (入居者移転支援 業務編) 別紙リスト	質問						別紙1-5 第5条2項	第5条2項の発行手数料はどのような扱いになるのかご教示ください。	事業者が大阪府住宅供給公社に支払うこととなりますが、実費については、仮移転者から徴収してください。
129	落札者決定基準		3	第2	2	(2)		「基本的事項の確認」の表	・満足していなければ失格となる基本的事項の審査内容に、「千里ニュータウンのまちづくり指針」の基準を満たしていることが掲げられていますが、指針のなかには例えば「日照については、4時間以上が望ましい」といった表現がありますが、このような表現の場合はあくまで推奨であり、失格要件とはならないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
130	落札者決定基準		3	第2	2	(2)		「基本的事項の確認」の表	・満足していなければ失格となる基本的事項の審査内容に、「自動車の出入口が「移管予定道路」に面していること」とありますが、4月27日付け質疑回答N0.25は、吹田市との協議により、市道佐竹台39号線への出入口設置の可能性があるとご趣旨かと思われます。どちらを正と考えればよろしいでしょうか。	吹田市との協議を行っていない状況で、市道佐竹台39号線への出入口設置の提案を行なった場合は、失格となります。
131	落札者決定基準		4	第2	2	(3)	ア	入札書及び提案書の審査	貴府が設定した活用用地の対価として、面積5,600m <sup>2</sup> と表現されておりますが、貴府が設定された敷地の境界線をご提示いただけませんか？	おおよその設定であり、厳密に敷地境界を設定したわけではないため、提示できません。
132	落札者決定基準		6	第2	3				落札者決定基準の定性的事項審査項目の総合評価における企業の社会貢献として、「地域のまちづくりへの貢献」が例示されていますが、(財)大阪府都市整備推進センターの制度で木造密集市街地の建替え促進のために、「大阪府住まいづくり・まちづくり協力員」として建替え相談に応じる登録企業については、趣旨に該当すると理解してもよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
133	様式集		4					提案受付番号請求書	提案受付番号の申し込みはグループ代表企業のエントリーだけでよいのでしょうか？	ご理解の通りです。
134	様式集	質問	22					様式19 1. 入居者移転支援業務費の内訳	項目の人件費、諸経費、その他と分類がありますが、具体的にどのような内容が各項目になるのかご教示ください。	人件費については実際に業務に係る人数等を想定しご記入ください。諸経費とは、事務所の運営経費(コピー機のリース代、机、椅子等事務用品代、光熱費等)や雑費等、人件費以外で発生する費用を想定しご記入下さい。その他については、上記以外の費用が発生する場合にご記入下さい。



No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
135	様式集	質問	23				様式19	2. 入居者移転支援実費の内訳 様式集の記載式で単純に計算し、金額のみ記載すればよろしいでしょうか。また、様式20は黄色で塗られている部分を挿入し自動計算されたものを添付するのでしょうか。	ご理解の通りです。入札参加者にて記入と書いてある部分と〇～Uまでの[]内の提案値をご記入下さい。また、様式20については、ご理解の通りです。
136	様式集		29 ～ 44				様式 24～34、 36、37	様式24～34及び36・37の提案書に関して、枚数制限はあるのでしょうか。	第2 提案書類記載要領 2 書式等 イをご確認下さい。
137	様式集	質問	40				様式35	資金調達計画ですが自己資金、借入金、その他ありますが本件事業計画において自己資金で計画する場合、社内負荷金利を借入金金利として記載してよろしいでしょうか。	可能とします。
138	特定事業契約書 (案)		22		第6 章		第49条	本移転期間変更 第2工区既存住宅から第1工区建替住宅への本移転が事業者の責によらない事由により遅延した場合の取り扱い、仮移転に準じてしかるべきと考えますが、特段の記載が無いようです。貴府の対応及び本移転の遅延による第2工区工事の遅延とそのリスク負担についてご回答ください	第2工区既存住宅から第1工区建替住宅への本移転が事業者の責によらない事由により第2工区工事が遅延した場合については、第46条第1項から第3項に従うものとします。契約書を変更します。
139								改めてお伺いしますが、当建替事業について現在の居住者全員の合意を得られているのでしょうか また、現在の佐竹台住宅(1工区、2工区)、他の佐竹台、高野台住宅の移転対象者の皆様には、移転条件・建替住宅入居後の条件等についてどのような内容の説明をされているのでしょうか。	一点目については、No. 2を参照して下さい。後半部分については、入居者説明用の冊子を大阪府住宅整備課にて配布いたします。
140								既存建物及び外構解体撤去費用見積りの為の現地調査及び現地測定等は随時行ってもよろしいでしょうか。	可能としますが、居住者に迷惑がかからないように行なってください。
141								集会所及び巡回管理員室のエアコンは別途工事と考えてよろしいのでしょうか。	集会所の既存クーラーの取り外し及び移転・設置、集会所什器の移転を事業者にて行なってください。 巡回管理員室についてはご理解の通りです。
142								府営住宅整備費用、入居者移転支援業務費用及び入居者移転支援実費の部分払に関して、貴府から直接代表企業とせず、各担当企業(建設企業及び入居者移転支援企業)に支払って戴けることは可能でしょうか。	不可とします。