

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	6	第1	1	(10)		吹田市の条例等	吹田市において、高度地区の見直しが予定されていますが、本計画地は当該見直し案の「中高層ゾーン（25m）」に位置すると考えてよいでしょうか。	吹田市から平成21年7月1日に公表された「高度地区の見直しの考え方」では、「個別のまちづくりの取り組み（地区計画）との連携」における緩和基準の案として、「地区計画（地区整備計画）において建物高さの最高限度または最低限度が定められている区域については高度地区による建物高さの最高限度は適用しない。」とされています。 本事業についても、「千里ニュータウンのまちづくり指針」や近隣住民等との協議等に基づき実施方針及び要求水準書を設定するとともに、これらの内容に基づき吹田市が地区計画（地区整備計画）において高さの制限等を定めることとしていることから、実施方針及び要求水準書に基づき計画された提案の事業区域内での、高度地区制限は適用しないことを吹田市に確認しました。
2	10	第2	2	(2)		設計企業	設計企業の参加資格（建替及び活用用地）について、大阪府へ指名願を出していなくても支障なしと考えて宜しいですか？	ご理解の通りです。
3	11	第2	2	(2)		用地活用企業	“用地活用企業は、活用用地に係る提案内容と同等または類似の事業に係る実績を有すること”と有りますが、入札参加時に必要な書面がありましたら、具体的に示していただけませんか？	実績を証明する書類は「契約書写し、設計図書等建物の概要資料」などです。詳細は後日、入札説明書にて提示します。
4	18	第3	4	(2)		用地活用時のモニタリング	“府は、用地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、活用用地について所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う”と有りますが、実地調査の具体的な内容を示していただけませんか。また、買戻特約等を設定されるのでしょうか。	具体的な実地調査としては、活用用地の利用状況を確認するための現況確認などを想定しています。 なお、買戻特約は設定する予定ですが、詳細は後日、特定事業契約書（案）にて提示します。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
5	19	第4	1			立地に関する事項	事業区域は、吹田市の高度地区見直し（H23年3月施行予定）により、第5種高度地区（最高限度25m、斜線10m+1：0.6）となっております。先の「藤白台住宅民活プロジェクト」と同様に高度地区制限は適用しないと考えるのでしょうか？また、適用しない場合、地区計画（地区整備計画）の詳細・スケジュール等の詳細についてお教え願えますでしょうか？	前段について、質問NO.1を参照してください。後段について、地区計画（地区整備計画）は実施方針及び要求水準書に基づいて定めますが、詳細・スケジュールについては、現時点では未定です。
6	20	第4	3			敷地内通路等	本文中、「第一工区と第二工区の境界付近で」とありますが、今回の一工区と二工区は敷地分筆するものと考えて宜しいでしょうか。	建替住宅用地について、第一工区と第二工区を分筆する必要はありません。
7	20	第4	3			敷地内通路等	一工区と二工区は敷地分筆する場合、二工区の接道箇所は敷地北東側以外に、敷地南西側が公社千里竹見台住宅と桃山公園ロジュマンの間の竹見台9号線に接道するものと考えて宜しいでしょうか。又、その場合の接道長をご教示下さい。	質問NO.6を参照してください。なお、当該事業用地は竹見台9号線には接道しておらず、第二工区と竹見台9号線間における車両の通行は出来ません。
8	20	第4	3			敷地内通路等	本文中、「第二工区の北側敷地境界沿いに幅員4.5m以上の敷地内通路をそれぞれ整備すること」とありますが、二工区府営住宅用地の駐車場の進入路をこの北側境界沿いに設けることが可能と考えて宜しいでしょうか。	敷地内通路は歩行者専用通路ではありませんので、駐車場の進入路として利用可能です。
9	20	第4	3			敷地内通路等	二工区府営住宅用地の駐車場の進入路をこの北側境界沿いに設けることが不可能な場合、竹見台9号線から進入させると考えるのでしょうか。若しくは一工区府営住宅用地から車路を接続させるのでしょうか。	質問NO7、8を参照して下さい。なお、東西に貫く歩行者通路を車両が横断する計画は不可とします。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
10	20	第4	3			敷地内通路等	本文中の「東西に貫く歩行者通路」は、工事中は閉鎖できるものと考えて宜しいでしょうか。	東西に貫く歩行者通路は、できる限り閉鎖の期間が短くなるよう配慮し、やむを得ず閉鎖が必要となる期間は仮設通路を設置することにより、東西の歩行者動線を確保してください。なお、仮設通路の形状や場所等に関する詳細は府と協議のうえ決定してください。
11	21	第4	4	(1)		居住環境	「日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること」とありますが、西側の府公社千里竹見台団地からの日影については記述がありません。当該団地からの離隔距離の制限を「規模・配置計画」に定めてあり、そのことで当該団地からの影響は少なくなっており既に考慮されていると考えて良いでしょうか。	隣地からの日影については、活用用地に建設する民間施設等からの影響のみ考慮してください。
12	21	第4	4	(1)		仕様	府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とすることですが、これまでの大阪府の実例（筆ヶ崎PFI、佐竹台PFI等）と同様、要求水準を満たせば、PFI事業での広く民間提案の良い技術を活用していくものとする趣旨から、給湯器についてはエコキュート等の電気式給湯器を用いた提案も可能と考えますがいかがでしょうか？	「維持管理コスト等の上昇が伴わない提案」が条件であり、耐用年数経過前の破損など短期的な機器の交換の可能性もあることから、提案する機器については、一般的な市場価格において、16号潜熱回収型ガス給湯器と同程度であると確認できることが必要です。
13	21	第4	4	(1)		仕様	府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とすることですが、給湯器について、窒素酸化物の排出や近年問題となっているヒートアイランド現象に影響する廃熱、騒音等を含めて環境性をトータルに評価した場合、環境負荷の少ない機器であると判断されれば、グリーン購入法適合品以外の機器も提案可能であるという理解でよろしいでしょうか。	給湯器についてはグリーン購入法適合品とします。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
14	21	第4	4	(1)		仕様	<p>洞爺湖サミットや福田ビジョン、斉藤環境大臣の「温室効果ガス2050年80%削減のためのビジョン」（平成21年8月14日）等では環境問題が重視されており、また「吹田市環境基本計画」においても、2020年度の吹田市域の温室効果ガス排出量を1990年度比で25%以上削減することとされています。また吹田市の「環境モデル都市提案書」においても、千里ニュータウンの集合住宅で環境貢献仕様の策定に取り組むこととしています。その他、昨年7月に公表された内閣府の見解では、政府機関や地方公共団体がPFI事業に取り組む際には、「地球温暖化防止の観点から温室効果ガスの削減に向けてLCCを最小化するためのインセンティブを働かせる必要があり、LCCに光熱水費を含むことを要求水準書に明記することが望ましい」とされています。このような情勢下においては、福田ビジョン、斉藤環境大臣の「温室効果ガス2050年80%削減のためのビジョン」等でも推奨されている環境性にすぐれたヒートポンプ給湯機（エコキュート）などの革新的技術を含んだ提案を可能とすることはもちろんのこと、定性点の評価にあたっては、環境に関する評価点においては、革新的技術が採用されやすくするため、CO₂やNO_x等の削減面で劣っている提案と比べて差がでるような基準の設定とするなど、民間の環境に対する創意工夫が期待できるような要求水準、落札者決定基準にしていきたいと思いますと考えます。</p>	ご意見として承ります。
15	22	第4	4	(2)		児童遊園	<p>「児童遊園を建替住宅用地内に用地面積の3%以上を確保」とありますが、1・2工区のいずれかにまとめて確保する事は可能でしょうか？条件等があればお教え下さい。</p>	<p>児童遊園を1・2工区のいずれかにまとめて確保する事は可能ですが、配置やアクセス等について、吹田竹見台住宅の全入居者の利用に配慮してください。なお、要求水準の詳細は、後日、要求水準書（案）にて提示します。</p>

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
16	22	第4	4	(2)		緑地の保全	「既存樹木の保存及び移植の可能な限り留意」とありますが、既存樹木の位置・樹種等の現況資料は頂けませんでしょうか？また、選定する業者等の資格について条件等がありますでしょうか？	既存樹木の資料は後日、要求水準書（案）にて提示します。なお、植栽については特に資格は設けていません。
17	22	第4	5	(2)		その他	第二工区において、「北側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）…」とありますが、機械式駐車場は除くものと考えて宜しいでしょうか？	機械式駐車場も含みます。
18	22	第4	5	(2)		その他	活用用地の土地利用計画を進める上で、東側に隣接する近隣センター及びマーケット等の将来の再開発の可能性について、何か具体的な内容等があればお教え願えますでしょうか？	東側に隣接する近隣センター及びマーケット等の将来の再開発について、大阪府は具体的な内容は把握していません。
19	23	第4	6			公共施設の整備に関する事項	「道路境界から3m程度の後退し歩道整備し、道路線形の検討は吹田市及び所轄警察署とも協議、整備後吹田市帰属」とありますが、活用用地の土地利用計画を進める上で、現時点での行政間の進捗状況及び協議内容についてお教え願えますでしょうか？また、いつの時点から吹田市その他関係各課と協議可能でしょうか？	現時点での協議内容は記載のとおりです。なお、道路線形の詳細については、事業者決定後に吹田市及び所轄警察署と協議してください。
20	別紙 1					用地の瑕疵リスク	“埋蔵文化財が発見された場合事業者のリスク負担”と有りますが、土地利用履歴調査結果が有りましたら示していただけますでしょうか。	土地履歴調査結果は、後日、要求水準書（案）にて提示します。
21	別紙 4					土地利用計画図	事業区域内で活用用地を東側で設定されておりますが、府営住宅の必要数を確保した前提で、活用用地の設定場所を変更することは可能でしょうか。（例えば第2工区全体で府営住宅を整備し、第1工区全体は活用地とする等）	活用用地は各工区とも東側に設定することとします。要求水準の詳細は、後日、要求水準書（案）にて提示します。 なお、各工区における整備戸数は規定しておりますので、例示頂きました整備は不可能です。