

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
1	1	第1	1	(4)		事業の目的	事業の目的の中で地域のまちづくりと連携するとありますが、地域との協議事項・要望等ご教示願います。	大阪府では、府営住宅の建替に際して、まちづくりの主体である地元市町村と協議・調整しながら都市計画やまちづくり計画などと連携を図ったり、建替えにより生み出される活用用地において多様な住宅や地域の活性化につながる施設等の導入の検討を行うなど、良好なまちづくりに努めています。 枚方田ノロ住宅の建替えにあたり、枚方市や地域との協議・要望等により整備の条件とする事項については、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
2	1	第1	1	(5)		事業の概要	本事業の事業用地内にある、29～36棟(8棟)に現在入居されている世帯数(入居者移転支援対象世帯数)をご教示ください。	平成23年5月25日現在において、178世帯が入居中です。
3	1	第1	1	(5)	②	ア 事前調査	(5)事業概要には、具体的な事項は、入札説明書等において提示する。とありますが、ア事前調査の中の「周辺家屋調査」について、調査対象範囲も入札説明書にて示されるとの理解でよろしいでしょうか。	周辺家屋調査の範囲は事業者の判断によるものとします。
4	2	第1	1	(5)	②	シ 事業用地の分筆 セ 確定地形測量	大阪府営枚方田ノロ住宅の事業区域に係る現況の敷地境界について(官民、官官)、確定されておりますでしょうか。確定未了部分はございますでしょうか。	事業区域に係る現況の敷地境界については一部未了部分がありますが、平成23年度内に府の方で確定する予定です。詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
5	2	第1	1	(5)	②	ソ 地元説明等近隣対策	府営住宅整備業務における地元説明等近隣対策については、建設業務にともなう工事内容等の説明および必要な近隣対策との理解でよろしいでしょうか。	地元説明等近隣対策については、お示しの工事内容等のほか、提案書の内容についても説明していただきます。詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
6	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (ア) 仮移転説明会	吹田竹見台住宅民活プロジェクト以前の実施方針では、仮移転説明会について実施主体は府であったと認識しておりますが、本事業について民活事業者による実施とされた理由をお示しください。	吹田竹見台住宅民活プロジェクト以前の事業の業務内容の実態にあわせて、本事業では実施方針記載のとおり民間事業者に主体的に実施していただくこととしています。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
7	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (イ) 仮移転希望確認業務	仮移転に関する希望確認を実施した際、仮移転に対して反対の意思表示があった場合、それ以降の仮移転予定者との移転に係る協議・調整については府の業務という理解でよろしいでしょうか。(民活事業者による退去調整は非弁行為にあたるため実施できません。)	仮移転に関する希望確認業務及びリスク分担については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
8	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (キ) 仮移転日調整等業務	仮移転日調整等業務の業務範囲についてご説明ください。	仮移転日調整等業務については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
9	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務	仮移転支援業務の「民間借家」の用意する戸数・入居エリア等は現状要望等を踏まえ、入札説明書にて示されるとの理解でよろしいでしょうか。	仮移転支援業務の「民間借家」の用意する戸数・入居エリア等は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
10	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (オ) 仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務	仮移転される事業用地以外の大阪府枚方田ノロ住宅の既存住宅の現況を把握して「補修業務」をしなければなりません。入札説明書等に補修箇所・補修内容が示されるとの理解でよろしいでしょうか。	仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務に関する補修内容等の条件は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
11	2	第1	1	(5)	③	ウ 賃貸借契約等に関する業務 (ア) 賃貸借契約等の締結業務	民間借家における、府が定める賃貸借契約様式は入札説明書等にて示されるのですか。	賃貸借契約の当事者の分類に応じた賃貸借契約書様式を後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)の別紙として提示する予定です。
12	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (イ) 仮住居・仮駐車場	府が定める条件に適合する仮住居・仮駐車場の条件とはどのような条件なのでしょう？ 建替予定住宅320戸のうち現在居住中の戸数及びその駐車場の契約状況は何パーセントなのでしょう？	府が定める仮住居・仮駐車場の条件については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。 平成23年5月25日現在において、178戸が入居中であり、そのうち駐車場を契約している割合は35%(63戸)です。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
13	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (オ) 仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務 及びP10 第2 2 (2)④ 入居者移転支援業務企業	10ページ④入居者移転支援業務企業として宅地建物取引業者の免許を有することとなっておりますが、2ページの③入居者移転支援業務ア(オ)の「仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅補修業務」も入居者移転支援業務の中に含まれております。 同補修業務を行う場合には建設業の許可が必要と思われませんが、宅地建物取引業者の免許は有するが建設業の許可を受けていない企業が、入居者移転支援業務の内、同補修業務のみを建設業の許可を受けている他の企業に下請けに出すこととした場合でも入居者移転支援業務企業として入札に参加可能なのでしょうか？	参加可能です。
14	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (オ) 仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務	この補修業務というのは、入居者が入居する部屋部分のみの補修という解釈でよろしいでしょうか？ また、どの程度の補修業務なのか具体的にご教示ください。	質問No.10を参照してください。
15	2	第1	1	(5)	③	ア 仮移転支援業務 (オ) 仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務	(オ)「仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務」とありますが、実施方針公示時点として、対象戸数はいかにありますかご教示下さい。	(オ)仮移転先となる事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノロ住宅の補修業務については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
16	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務	既存住宅の入居者の方の仮移転希望者数、住宅替希望者数をご教示願います。	既存住宅の入居者の方の仮移転希望者数、住宅替希望者数については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
17	3	第1	1	(5)	③	カ 会計実施検査の支援業務	会計実地検査の支援業務について業務内容をご提示ください。	会計実地検査の支援業務については、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編、入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
18	3	第1	1	(5)	③	ウ 賃貸借契約等に関する業務 (ウ) 民間借家の保証金又は敷金支払業務	民間借家の保証金・敷金支払業務とは、民間事業者の立替え業務となり、立替えた分も合わせて実績に応じた、府からの半期毎の支払い額に入る認識でよろしいのでしょうか。又は、仮移転終了時の保証金返還又は敷金受領時までの立替え業務となるのでしょうか。	民間借家の保証金又は敷金支払い業務については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
19	3	第1	1	(5)	③	ウ 賃貸借契約等に関する業務 (オ) 仮移転期間終了時の業務	仮移転期間終了時に、民間借家の場合はそれに伴う保証金返還金又は敷金の受領を行う。とありますが、賃貸借契約に基づき差金(賃貸人に対しての支払い)が出た場合の処理についての取り扱いはどのようになるのですか。	仮移転期間終了時の業務については、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
20	3	第1	1	(7)	②	イ 入居者移転支援事業に要する費用の負担	府は、毎年度2回半期ごとの実績に応じた額を支払うこととなっておりますが、利息は負担してもらえるのでしょうか？もし利息の負担がある場合の利率は何パーセントなのでしょうか？	入居者移転支援業務に要する費用の支払については、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて詳細を提示する予定です。
21	4	第1	1	(9)		事業実施スケジュール(予定)	平成26年度既存住宅入居者本移転、府営住宅の供用開始とありますが、予定として平成26年度中であれば、26年度上期、下期いずれでも時期は問わないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	5	第1	1	(10)	③	枚方市の条例等	枚方市開発事業等の手続きに関する条例により当該地は地上5階以下かつ15m以下の区域と考えておりますが府営住宅の地上階数及び高さの緩和について枚方市と協議事項ありましたらご教示お願いします。又 提案は条件を充たせば緩和を認められると考えて宜しいでしょうか。	建替住宅の規模等詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
23	8	第2	2	(1)		入札参加者の構成等	大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第2条を参考にしますと各構成企業は事業者グループ又はその構成企業の各債務の全てについて相互に連帯債務を負うものとするかとありますがそのとおりでしょうか。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
24	9	第2	2	(1)		入札参加者の構成等	「カ 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員になることはできないものとする。」について、具体的な記載はございませんが、資本又は人的に関係のある企業(事実上の同一傘下グループ)が、複数の参加グループに参加できるのでしょうか。関係企業がそれぞれの参加グループに複数参加するとすれば、公平な市場競争を欠く恐れあると考えます。	実施方針P.9第2 2(1)カ記載のとおりとします。

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
25	9	第2	2	(2)	①・③	設計企業 工事監理企業	「8階建て以上のRC造の共同住宅で、かつ延床面積4,000㎡以上又は60戸以上のものの施工の実績を有していること」とありますが、今回の敷地面積は2.36haであり、従来の同規模団地の場合は、藤白台住宅(約3.5ha)では「延床面積3,500㎡以上又は53戸以上」、堺南長尾住宅(約3.6ha)では「延床面積2,900㎡以上又は45戸以上」、竹見台住宅(約2.7ha)では「延床面積3,000㎡以上又は47戸以上」でした。変更した合理的な理由があれば、ご開示を願いたいと思います。できれば、従来の同規模団地(竹見台住宅)と同程度の「延床面積3,000㎡以上又は47戸以上」の資格要件とし、参加しやすくしていただきたい。	本資格要件については、「8階建て以上のRC造の共同住宅で、かつ延床面積3,600㎡以上又は60戸以上のものの施工の実績を有していること」に変更いたします。詳細は、本回答と併せて、実施方針の修正版を公表しておりますのでHPをご参照ください。
26	9	第2	2	(2)	②	イ 入札参加者の資格要件	【「大阪府建設工事一般競争(特定調達)入札参加資格」の認定を受けていること】との記載がありますが、現在公表されておりますスケジュールの「10月中旬 入札参加資格審査申請書」提出時に名簿に載っていること、と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	10	第2	2	(2)	②	イ 入札参加者の資格要件 ②建設企業 オ (イ)	8階建て以上のRC造の共同住宅で、かつ延床面積4,000㎡以上又は60戸以上のものの工事監理の実績を有している者であること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去10年間に竣工したものに限る。」は、ミスプリントではないでしょうか。	本資格要件については、「8階建て以上のRC造の共同住宅で、かつ延床面積3,600㎡以上又は60戸以上のものの施工の実績を有していること」に変更いたします。詳細は、本回答と併せて、実施方針の修正版を公表しておりますのでHPをご参照ください。
28	13	第2	3	(1)		審査に関する基本的な考え方	総合評価委員会の委員名は落札者決定後に公表する予定とある一方で、P.12第2(3)テ(ア)～(オ)に該当する者は、「参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者になれない」とあります。P.12第2(3)テ(ア)～(オ)に該当する者でないことを確認する方法はないでしょうか。	希望者に対しては、入札公告後に、当該参加資格に抵触しないことを確認する機会を設ける予定です。
29	13	第2	3	(3)	①・⑤	予定価格	入札公告において、「府営住宅整備に係る対価」の予定価格および「活用用地の対価」の最低価格の公表はごさいますでしょうか。	「府営住宅整備に係る対価」の予定価格は後日公表予定の入札説明書にて公表します。「活用用地の対価」については、公表するかどうかについて検討中です。
30	13	第2	3	(3)	③	提案内容の評価	落札者決定基準の審査項目につきまして、大阪府住宅まちづくり部の施策及び部長マニフェストを踏まえすと「活用用地の地域貢献」並びに「環境への配慮」に係る事項がより重要であると考えます。特に「環境への配慮」につきましては、民間の環境に対する創意工夫が、より発揮できるようにするため、またCO2の削減面で劣っている提案と比べ差がでるようにするため配点比率を高めていくべきであると考えますがいかがでしょうか。	ご意見として承ります。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
31	13	第2	3	(3)	⑤	活用用地適正性審査	⑤の審査は、④総合判断前が適切ではないでしょうか。除算方式の計算式は、評価点＝(基礎点+加算点)／入札価格(府の負担額)であり、その時点で活用用地対価についての審査が行なわれている事が前提ではないでしょうか。	実施方針記載のとおりとします。
32	14	第2	3	(5)		入札説明書	入札参加者に配布される予定の資料一覧を教えてください。水路の構造図、地盤調査資料、既存建物の図面、敷地測量図(平面測量、レベル測量)を配布してください。	配布資料一覧は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。なお、地盤調査資料は上記資料公表に併せて配布、敷地測量図(平面測量、レベル測量)は上記資料公表後に希望者に配布する予定です。また、既存建物に関する図面、については、上記資料公表後に希望者に閲覧の機会を設定する予定です。水路の現況の構造図はありません。
33	15	第3	1	(2)		予想されるリスクと責任分担	「予想されるリスクと責任分担におき、入札説明書等の公表時において明らかにする。」と書かれた後の文に、「なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。」となっておりますが、特定事業契約書(案)は、入札説明書等の公表時に示されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	15	第3	1	(2)		予想されるリスクと責任分担	今回プロジェクトの「特定事業契約書」案のご提示をお願いします。	入札公告と併せて公表を予定しています。
35	15	第3	1	(2)		予想されるリスクと責任分担	大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第54条、55条、56条を参考にしますと部分払いは各年度に年度末の1回お支払いと考えてよろしいでしょうか。	部分払いについては、実施方針P.3第1 1(7)①をご参照ください。詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
36	15	第3	1	(2)		予想されるリスクと責任分担	大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第54条、55条、56条を参考にしますと入居者移転支援実費(仮移転料、仲介手数料、府負担家賃、保証金物件における敷き引き及びそれら費用の調達に係る金利)は事業者グループが支出済の場合において各年度末の部分払可能と考えてよろしいでしょうか。また、それ以外の入居者移転支援実費(本移転料、敷金物件等)は本移転終了後のみの支払いと考えてよろしいでしょうか。	部分払いについては、実施方針P.3第1 1(8)①をご参照ください。入居者移転支援業務に要する費用については、毎年度2回の支払を予定しています。詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
37	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第54条、55条、56条を参考にしますと入居者移転支援業務費（事務的経費相当の対価・・・説明会設営費、モデルルームの案内業務費他）は部分払（年度末の1回）可能と考えてよろしいでしょうか。もしくは入居者移転支援業務に係る事業者グループの立替費用の支払い方法について決まった方法があればご指示ご回答お願いいたします。</p>	質問No.36をご参照ください。
38	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第56条を参考にしますと各会計年度における府営住宅整備に係る対価の支払の限度額は落札者決定後に協議して定めるとありますが今回プロジェクトでも協議事項と考えてよろしいでしょうか。</p>	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
39	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>大阪府ホームページ掲載の大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの「特定事業契約書」第66条を参考にしますと活用用地の契約保証金として土地対価の5%以上に相当する金員を特定事業契約の効力発生時までに府の指定する金融機関の口座に振り込んで納付するとありますが今回プロジェクトも同様に活用用地の契約保証金納付があると考えるとよろしいでしょうか。</p>	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
40	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>入居者移転支援業務のうち、仮移転支援（府営住宅建替後再入居）及び住宅替支援（他府営住宅に転居）の戸数をご指示ください。また、本移転支援の戸数をご指示ください。</p>	質問No.16をご参照ください。
41	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>入居者移転支援に係わる指定金額のご指示をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮移転料、本移転料、仲介手数料、府負担家賃、保証金・敷金物件における保証金及び敷金 ・ 上記に係る金利利率 ・ UR住宅に係る家賃、共益費、その他指定金額 ・ その他事業者グループの立替項目のうち、指定金額があればご指示願います。 	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)（入居者移転支援業務編）にて提示する予定です。
42	15	第3	1	(2)		<p>予想されるリスクと責任 分担</p> <p>入居者移転支援に係わる各基準があれば下記のご指示をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮移転先確保に伴う民間借家の基準（部屋面積、間取り、部屋使用、家賃基準）があればご指示ください。 ・ 仮移転先確保に伴うUR住宅及び仮駐車場の基準があればご指示ください。 ・ 引越業者の基準があればご指示ください。 	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)（入居者移転支援業務編）にて提示する予定です。

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
43	15	第3	3			民活事業者の責任の履行に関する事項	契約保証金の納付等については、具体的な内容が入札説明書等において示されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
44	16	第3	4	(2)	①	府によるモニタリング	設計時の府によるモニタリングについて、基本設計および実施設計図書の確認にかかる期間をご提示ください。また、実施設計については、基本設計図書の確認完了後からの着手となりますでしょうか。	設計時の府によるモニタリングについて、大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト等のこれまでの事例では、基本設計の確認にかかる期間は3～4週間程度、実施設計図書の確認にかかる期間は4～5週間程度です。実施設計の着手時期については、ご理解のとおりです。
45	17	第4	3	(1)	③	開発行為における基本的考え方	事業用地を除いた既存団地のみで一団地認定を再取得する件については府と市との間で事前に事前協議済みと考えてよろしいのでしょうか？そのための必要条件があれば教えてください。	既存団地部分については一団地認定を再取得する方針です。詳細は、府と協議のうえ、事業者により市との協議を進めていただきます。
46	17	第4	3	(1)	③	開発行為における基本的考え方	「既存認定の取消し手続を行なった上で、事業区域外の府営住宅用地について、府との協議に基づき一団地認定を取得すること」とありますが、新規の一団地認定区域は、事業区域外の府営住宅用地と事業区域内の府営住宅整備用地を合せた区域と考えて宜しいでしょうか。また、新規の一団地認定を取得する上で、事業区域外の府営住宅用地における既存不適格の取扱い等の条件があれば、お示し下さい。	一団地認定の手続きについては実施方針記載のとおりとします。
47	17	第4	3	(1)	③	開発行為における基本的考え方	「事業区域内の府営住宅整備用地及び活用用地について、それぞれ一団地認定を取得するかどうかは、事業者の提案による」とありますが、事業区域内の府営住宅整備用地単独では、現在の条件下で認定基準の接道長さの基準に適合できないと考えられるため、一団地認定は取得できないと考えて宜しいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
48	18	第4	3	(1)	③	工 雨水排水路の整備	東側水路の境界について、境界は明示されておりますでしょうか。	境界明示は完了しています。
49	18	第4	3	(1)	③	工 雨水排水路の整備	敷地外周部にある水路は全面改修が必要でしょうか？補修程度で可なのでしょうか？また、水路の構造図を配布してください。	敷地外周部にある水路の改修内容は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。なお、水路の現況の構造図は、ありません。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
50	18	第4	3	(1)	③	ア 市道の新設	『「都市計画法」及び「枚方市開発事業等の手続き等に関する条例」に基づき、府道18号枚方交野寝屋川線に2ヶ所で接続する道路を新設し枚方市に帰属すること』とありますが、帰属道路の位置を事業区域内で自由に設定し、接続する計画を提案しても良いでしょうか。また、事業区域外の府営住宅用地における既設通路との接続等について条件があれば、お示し下さい。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
51	18	第4	3	(1)	③	ア 市道の新設	「府道18号枚方交野寝屋川線から府営住宅整備用地まで、歩行者が安全に通行できるように幅員2m以上の歩道を整備する」とありますが、当該経路は1箇所以上あれば、よいのでしょうか。また、当該歩道は枚方市に帰属せずに府営住宅の宅地内歩道として宜しいのでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
52	18	第4	3	(2)		施設計画について	建替住宅用地、民活用地ともに、高層化緩和制度は適用できるものと考えてよろしいでしょうか？緩和のための必要条件及び今回配布された実施方針の両方を満たすものとしませす。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
53	18	第4	3	(3)	2		既存の建物の建築図については、要求水準書公表時に記載されていると考えて宜しいでしょうか。	要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)の公表後に希望者に関覧の機会を設ける予定です。
54	19	第4	4	(1)	①	住戸数	整備戸数に幅のある1DKから4DKの最大数での合計戸数は206戸となりますが、事業者の提案によって1DK～4DKの戸数を調整し合計戸数を200戸にするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	19	第4	4	(1)	①	住戸数	1棟あたりの住戸タイプの混在比率をご教示願います。	1棟あたりの住戸タイプの混在比率は事業者提案によります。
56	19	第4	4	(1)	②	規模等	階数制限記載ありませんが、提案によるものと考えて宜しいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
57	20	第4	4	(1)	④	仕様	今回整備すべき「府営住宅の標準的な仕様」を配布していただきたいのですが。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
58	20	第4	4	(1)	④	仕様	ガスは全戸に引き込んでおくべきなのでしょうか？	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
59	20	第4	4	(1)	④	仕様	給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、吹田藤白台住宅、堺南長尾住宅および吹田竹見台住宅民活プロジェクトと同様、提案機器を今後更新する際に要する費用(1台のみ更新する場合を含む)として3社以上の見積を入札時に提出し、大阪府様の想定価格と比較して判断されると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	20	第4	4	(1)	④	仕様	給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、提案する機器の見積を複数社から取り、同時期の16号潜熱回収型ガス給湯器の見積価格と同程度の価格を提示することができれば上記要件を満たすものと考えますが、いかがでしょうか。	枚方田ノロ住宅において、提案された機器を府が今後更新する際に要する費用(1台のみを更新する場合を含む)として3社以上の見積りを提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。
61	20	第4	4	(2)	①	駐車場	車いす使用者用駐車場についてはMAIハウス専用という解釈でよろしいですか。来客用または一般の住戸用としては不要と考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
62	21	第4	4	(2)	⑧・⑩	交北公園への通路 敷地内通路	「府営住宅整備用地から交北公園への通路を、既存の位置付近に確保する」とありますが、交北公園への動線を含めた事業区域全体の歩行者の動線計画をお示し下さい。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
63	25	第8	1			情報公開及び情報提供	事業区域及び周辺の測量図等のCADデータはいつ提供して頂けるか、お示し下さい。	要求水準書(案)の公表後に希望者への配布を予定しております。

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
64	28	別紙 1			共通	制度関係リスク 税制度リスク	「法人の利益や運営に係る税制の新設・変更」は、事業者負担となっておりますが、今般「東日本大震災」関連で、今後各種税制度が見直しされるのか否かも解りません。もし、特殊な事態の対応での税制の新設・変更については、府と事業者の双方での負担が適切と思われる。	ご意見として承ります。
65	28	別紙 1			共通	制度関係リスク 税制度リスク	「上記以外の法人税の新設・変更に関するもの」は、事業者負担となっておりますが、今般「東日本大震災」関連で今後、各種税制度が見直しされるのか否かも解りません。もし、特殊な事態の対応での税制の新設・変更については、府と事業者の双方での負担が適切と思われる。	ご意見として承ります。
66	28	別紙 1			共通	不可抗力リスク	不可抗力リスクにおいて事業者は従たるリスク負担者となっておりますが、その負担範囲をご提示ください。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
67	28	別紙 1			共通	不可抗力リスク	共通にある不可抗力リスクですが、「天災、暴動等自然的又は・・・通常の予見可能な範囲を超えるもの」に関して、入札説明書等で詳細が公表されると思われるのですが、事業者が負うべき負担をご教示ください。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
68	29	別紙 1			府営住宅 整備	測量・調査リスク	測量・調査リスクのうち、地質障害、地中障害及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するものは、売却後の活用用地に関するものを除き府の負担となっておりますが、売却後の活用用地に関するものであっても、府が事前に把握・調査した資料等により予見できない地質障害、地中障害及び埋蔵文化財に関するものは、府の負担とならないでしょうか。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
69	29	別紙 1			府営住宅 整備	用地の瑕疵リスク	瑕疵リスクに関し、「予見できる事」と「予見できない事」の明確化が必要と思われるのですが、調査に基づく予見範囲等が示されるとの理解でよろしいでしょうか。	「予見できる事」とは、府が事前に公表した土地履歴調査の資料や、一般的に入手可能な資料等の内容から、本件事業に入札参加資格を有する設計企業・建設企業の技術水準において、合理的に予見可能なものと考えられます。
70	28	別紙 1			府営住宅 整備	用地の瑕疵リスク	リスク分担表の中の「用地の瑕疵リスク」にある「府が事前に把握し公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料」を入札参加者に配布していただけますでしょうか？	試掘調査の結果、大阪府文化財保護課・枚方市文化財課から本事業についての埋蔵文化財調査は不要であるとの回答を得たため、文化財調査は実施しておりません。土地の履歴調査については、後日公表予定の要求水準書(案)の別途資料として提示する予定です。

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
71	30	別紙 1			府営住宅 整備	施設損傷リスク	施設損傷リスクについては、不可抗力によって生じた損傷については除外という理解でよろしいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
72	30	別紙 1			入居者移 転支援業 務	入居者の要望、苦情リス ク 期間変更リスク	事業者の誠意ある再三の説得に理由も無く応じない場合で事業終了が遅延した場合、「入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延」として府のリスク負担に該当するのでしょうか、若しくは、「事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延」に該当し事業者のリスク負担となるのでしょうか？	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
73	30	別紙 1			入居者移 転支援業 務	個人情報管理リスク	入居者支援業務の中の個人情報管理リスクで、「事業者の管理する個人情報に関するもの」の管理する個人情報とはどの程度の内容と想定されているか、ご教示ください。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
74	30	別紙 1			入居者移 転支援業 務	仮住居の不足リスク	「物件指示数の不足」の判断について、量的な要求基準が示されないと「不足判断」が出来ないと思われませんが、入札説明書等の公表時に量的基準が示されるとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
75	30	別紙 1			入居者移 転支援業 務	仮駐車場の不足リスク	「物件指示数の不足」の判断について、量的な要求基準が示されないと「不足判断」が出来ないと思われませんが、入札説明書等の公表時に量的基準が示されるとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)にて詳細を提示する予定です。
76	31	別紙 1			用地活用	用地の瑕疵リスク	用地の瑕疵リスクのうち、埋蔵文化財が発見された場合は事業者がリスク負担するとなっておりますが、府営住宅整備の用地瑕疵リスク(P29)と同様に、府が事前に把握・調査した資料により、予見できない文化財等の取り扱い(府の負担)とならないでしょうか。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
77	31	別紙 1			用地活用	用地の瑕疵リスク	“用地活用”項目内“用地の瑕疵リスク”で、埋蔵文化財が発見された場合のリスク負担者が事業者となっておりますが、P29“用地の瑕疵リスク”の項目と同様、“予見できない文化財、土壌汚染に関するもの”は府の負担と出来ないでしょうか。	詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。

大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
78		別紙 4				民活用地の範囲について 民活用地は、分割配置してもよろしいのでしょうか？たとえば、南東の角部分だけでなく、一部を東の既存戸建街区側に接して設けることは可能でしょうか？	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
79		別紙 4				擁壁の有無 敷地外周部に補修の必要な開発擁壁は無いものと考えてよろしいでしょうか？	造成計画にあわせて事業者側で検討させていただきます。
80		別紙 4				土地利用計画図 建替住宅用地 北側境界線 既設道路部分は道路境界線と考えると宜しいでしょうか。	詳細は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)にて提示する予定です。
81						その他 構成員間の事業者間協定書(案)や銀行からの融資確約書等を含む、関心表明書の添付は可能でしょうか、ご教示ください。	詳細は入札説明書にて提示する予定です。