

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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	
	資料	頁	大	中	小	他			タイトル
1	本文	2	第2	1			業務内容	業務として行う事前調査について、地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等と記載されていますが、他の調査業務があればご教示下さい。また、建替住宅用地、活用用地とも、埋蔵文化財調査は不要と考えてよろしいでしょうか。	記載調査以外に、現時点で特に想定している調査業務はございません。事業者は府営住宅整備業務に必要な事前調査を全て行ってください。埋蔵文化財調査については、ご理解のとおりです。
2	本文	2	第2	1	(1)		府営住宅整備業務	確認申請の提出先、性能評価の提出先のご指定はありますか。ご教示願います。	特に指定はございません。
3	本文	7	第3	1	(2)	④	建替住宅の整備	「建替住宅及び付帯施設等の整備を、開発に伴う公共施設の整備と共に行う」とありますが、活用用地整備を含めて開発工事(公共施設整備)終了を待たずに建築確認が可能と解釈してよろしいでしょうか。	「整備を共に行う」とは事業に含むことを表現していたものです。原則、開発工事の終了(公共施設整備)後に建築確認となります。詳細については、枚方市関係部署等との協議によります。
4	本文	7	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	市道新設・拡幅、公園、雨水排水路等の整備について、その詳細は枚方市との協議によることとありますが、事前協議はこれまでに一定成されており、詳細協議のみが残っているものと考えてよろしいでしょうか。	基本的な事項については協議を行っておりますが、具体的な計画にかかる部分は、落札者の提案によることとなるため、その計画に基づく事前協議が必要となります。
5	本文	7	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	①市道の新設、②田口13号線、④公園の整備、⑤雨水排水路の整備について、枚方市の移管及び帰属することとありますが、これらの公共施設部分の面積は、建替住宅用地、活用用地の敷地面積に含まれないものとしてよろしいでしょうか。また、⑤雨水排水路の整備については、雨水排水路有効幅1,400mmの両側に管理用通路として有効幅700mmを確保した合計有効幅約2,800mm部分を枚方市に帰属させ、この部分を除外し敷地面積とすることでよろしいでしょうか。	①～④についてはご理解のとおりです。なお、⑤については、排水路と管理用通路(両側分)にフェンス設置幅(両側分)を加えた用地を枚方市に帰属することとなります。
6	本文	7	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	必要に応じ枚方市の担当課に問い合わせる場合は、入札説明書の公表の後(HP掲載注記)とし、直接担当課に連絡してもよろしいでしょうか。	連絡することは可能ですが、市の業務に支障が出ないよう、問い合わせは参加企業(グループ)単位とし、要求水準書に基づき計画を十分検討した上で協議を行ってください。
7	本文	7	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	「府営住宅整備用地は事業区域外既存府営住宅用地と隣接させること」とありますが、事業区域外既存府営住宅用地と一部が隣接してはよいのでしょうか。もしくは全面(北側隣地境界線すべて)で隣接させる必要がありますか。	特に基準は設けておりませんが、歩行者用通路を連続的につなぐよう配置する等、府営住宅整備用地と事業区域外既存府営住宅用地の良好なコミュニティの形成に配慮した計画としてください。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
8	本文	7	第3	1	(3)	①	市道の新設	枚方市に帰属する市道整備にあたり建替用地府営住宅入居者、活用用地住宅整備に伴う入居者並びに利用者との相互乗り入れ、相互利用は可能でしょうか。	帰属後、枚方市道となりますので、相互利用等は可能となります。
9	本文	7	第3	1	(3)	①	市道の新設	活用用地の道路は用地外道路に二箇所接続との行政指導があると考えますが、通り抜けできるよう指導される場合は帰属する市道とは別の一方が府営住宅内道路に接続することは可能でしょうか。	府営住宅内通路に接続し通り抜けすることはできません。
10	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	添付図4のc～eの範囲の暗渠ですが管理用通路を暗渠部分とすることができますか。又は両側に700mm必要でしょうか	暗渠とした場合でも原則、その両側に有効700mmの管理用通路とフェンス設置幅(両側分)は必要です。
11	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	雨水排水路の整備についてですが、現在ある排水路を付け替えるときに、公園側、隣地側のフェンスは現状再利用としてよろしいですか。	管理用通路に設置するフェンスは全て新設とします。(H=1.5m以上のエキスパンダメタルフェンス)
12	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	添付図4の雨水排水路の整備の部分の「c,d部分の雨水排水路は・・・」とありますが、b、d部分の間違えではないでしょうか、又、c部分のルートイメージをお示しください。	「c、d部分」を「b、d部分」と、訂正いたします。c部分については、屈曲部を極力90°未満とならない計画としてください。
13	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	雨水排水路の整備(添付図4 a～b)の範囲で、雨水排水路の整備とその両面に管理用道路の整備が書かれておりますが、敷地の角が出っ張っている部分(事業用地の反対側敷地)は合わせて市への移管用地として取扱ってよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	雨水排水路の整備(添付図4 bの部分)で、雨水排水路の整備とその両面に管理用道路の整備が書かれておりますが、敷地の角が出っ張っている部分(事業用地の反対側敷地)は合わせて市への移管用地として取扱ってよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
15	本文	9	第3	1	(4)		水道分担金	既得権分を使用することが可能となる、とありますが既得権分の額を教えてくださいませんか。	既得権は20mm 320戸分を確認しております。 金額については、枚方市水道事業給水条例を確認の上、算定してください。 (なお、金額の最終確定は枚方市水道部と協議後となります。)
16	本文	9	第3	1	(6)		水道・下水道・ガス等整備	事業区域内に布設されている水道配水管、ガス管、下水道管等については、原則として全て撤去または移設可能と考えてよろしいでしょうか。また、撤去・移設できない布設管等があれば、ご指示下さい。	事業区域外への影響等適切に検討の上、事業者にてご判断ください。
17	本文	9	第3	1	(7)		周辺施設の整備	北側既存府営住宅との敷地境界線について、道路側溝、排水管等整備の必要はありますか。	現状の機能を損なわないこととし、事業者の提案に基づき適切に整備してください。
18	本文	9	第3	1	(7)		周辺施設の整備	本事業により、影響を及ぼす事業区域外既存府営住宅の付帯施設(構内通路、駐輪場、駐車場、チェーンゲート等)について整備、補修等を行うとありますが、想定されている箇所及び仕上げの提示を願います。	添付図4に記載の箇所で、各仕様については現状の仕様と同等以上としてください。
19	本文	10	第3	3			施工計画	事業区域南西側に送電線が存在するとありますが、関西電力より建物建設位置の指導(離隔距離の指導)等されるのでしょうか。	制限はありません。(関西電力に確認済み)
20	本文	11	第4	2	(1)	①	住宅戸数等	4DKタイプは1DKタイプ2戸の上層階に設置するとありますが、4DKタイプだけ縦1列に配置してはだめでしょうか。4DKタイプは必ず1DKタイプを下階に配置した住戸レイアウトにする必要がありますか。	4DKタイプは必ず1DKタイプ2戸の上層階に設置してください。
21	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	本文中にある「壁面後退」部分には、バルコニーも含まれると解釈してよろしいでしょうか。また、「壁面後退」部分には、庇は含まれないものと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
22	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」内の建築物の地上階数及び高さの緩和を適用する条件として、接道割合が「開発区域全周の8分の1以上」とありますが、この接道長には「開発区域内に新たに整備する市道」との接道長を含むと考えてよろしいでしょうか。 基準通り「開発区域全周」では府道18号線との接道のみ対象となるので緩和不適用となり、要求水準書内の「地上11階建て」が不可となります。	接道長には「開発区域内に新たに整備する市道」との接道長を含むものとします。
23	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」内、建築物の地上階数及び高さの緩和は、敷地単位で適用することが可能でしょうか。 可能でない場合は、緩和の条件となる公園や緑地面積は、開発区域の面積約2.37haに対しての割合となるのでしょうか。	敷地単位で適用可能です。
24	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	事業用地内の住棟や附帯施設(駐車場、自転車置場、ゴミ置き場、設備室)へ至る動線やはしご車進入路を計画する上で、事業用地北側の事業区域外団地内通路からアクセスする計画としてもよろしいですか。	事業区域内に新設する市道からアクセスする計画としてください。 なお、歩行者用通路は、事業区域北側の団地内通路からのアクセスも確保してください。また、駐車場その他の進入動線は、入居者の利便性を考慮して事業区域北側の団地内通路からのアクセスも確保してもよいものとします。
25	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	建物による圧迫感を軽減するため、住棟幅は50m以下とするとありますが、建物を2棟に分け渡り廊下でつないだ場合、住棟間隔を何m以上あける必要がありますか。	特に指定はございません。
26	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	配置計画において、府営住宅の駐車場の進入を北側既存府営住宅構内道路から行ってもよろしいでしょうか。	質問No.25をご参照ください。
27	本文	11	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	事業区域の西側の民間戸建住宅等との敷地境界線については、10m以上の壁面後退をすることとありますが、壁面後退が必要な敷地境界線を示して頂けないでしょうか。	添付図4に記載します。(入札公告時)
28	本文	12	第4	2	(1)	④	府営住宅の仕様	給湯方式については、電気式給湯器の提案も可とすると記載がありますが、電気式給湯器で提案する場合は、要求水準を満たせば、貯湯タンクの容量制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	府営住宅には、住戸タイプにより入居世帯人数が定められています。その世帯人数が使用した際に、湯切れ等の支障が生じないようにしてください。(参考:4DKで5人以上)

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
29	本文	12	第4	2	(1)	④	府営住宅の仕様	給湯方式については、電気給湯器の提案も可とするが、16号潜熱回収型ガス給湯器と同等以上の水準が必要と記載があります。同等以上の水準とは、別紙1P26ガス設備、給湯器にある「給湯機の機能は、自動お湯はり・自動保温・手動足し湯・給湯追い炊き・同時使用可」であるとの理解でよろしいでしょうか。	機能についてはご理解のとおりです。加えて、府営住宅には、住戸タイプにより入居世帯人数が定められていますので、その世帯人数が使用した際に、湯切れ等の支障が生じないようにしてください。(参考:4DKで5人以上)
30	本文	12	第4	2	(1)	④	府営住宅の仕様	全ての住戸においてIH対応コンセントを設けることと記載されておりますが、IH対応コンセントは、分電盤からコンセント口まで、府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクトと同様、200V30A仕様の配線を行い、コンセント口は、200V20A仕様のものを設置するものと理解いたしますが、いかがでしょうか。	要求水準における大阪府の仕様としては、配線、コンセントは200V20A仕様としています。
31	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	「完成時は戸数の70%以上の台数を整備」とありますが、枚方市の高さ緩和を受ける場合は、条件に100%以上の台数が整備することと示されております。将来設置予定で緩和できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	バイク置場は必要でしょうか。また必要な場合、設置条件等をご教示ください。	バイク置場として整備を行う必要はありません。
33	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	駐車台数は70%以上とありますが、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」内の建築物の地上階数及び高さの緩和を適用する場合、府営住宅であっても駐車台数は、完成時に100%確保する必要がありますか。	質問No. 32をご参照ください
34	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	「整備台数の5割以上…自走式立体駐車場の一階部分に確保すること」とありますが、スキップ式の駐車場を採用した場合、1.5階部分(建基法は1階)はその一階部分とみなしてよろしいでしょうか。	自走式立体駐車場の1階部分とは平面駐車場と同じレベルを意図しています。そのため1.5階は1階部分に該当しません。
35	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	駐車場を、既存府営住宅構内道路を通らず、移管道路から直接設置する場合、新たにチェーンゲートを設ける必要がありますか。	移管する市道からの車両の進入口には、チェーンゲートを設置してください。

■大阪府宮田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
36	本文	12	第4	2	(2)	①	駐車場	将来戸数の100%の駐車が可能なスペースを確保しておくこととありますが、確保したスペースを緑地とした場合、緑地面積に入れてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	本文	13	第4	2	(2)	②	自転車置場	自転車置場のうち、バイク置場として台数を確保する必要がありますか、又、その場合必要寸法を、教えていただけませんか。	質問No.33をご参照ください。
38	本文	13	第4	2	(2)	③	ごみ置き場	「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」によると世帯向け共同住宅の計画戸数が概ね100戸以上の場合については、ロータリードラムを設置する、とありますがこれは府営住宅にも適用されますか。	府営住宅については適用されません。
39	本文	13	第4	2	(2)	③	ごみ置き場	ごみ置場の位置について、府営住宅構内通路にチェーンゲートが設置される場合、その内部側に設置することは可能でしょうか。	可能です。
40	本文	13	第4	2	(2)	④	公園	「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」内の建築物の地上階数及び高さの緩和を適用する場合、「公園が敷地面積の10%以上あること」とありますが、これは、位置が定められている3%の公園と別途、枚方市に帰属する7%以上の公園を開発区域内で整備すれば良いという理解でよろしいでしょうか。	敷地内に10%の公園を設置することが条件となります。本公園は枚方市への帰属は不要です。
41	本文	13	第4	2	(2)	⑥	消防水利・消防活動空地等	消防活動空地の設置について、「全ての建物のベランダ側」とありますが、全住戸にはしご車が直接到達できる、ということだけでなく建物毎に到達できれば良い(ベランダを介して全住戸に到達できる)、との解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	本文	14	第4	2	(2)	⑦	雨水流出抑制施設	雨水流出抑制施設の容量算定において、活用用地部分は公共・公益施設にあたりますか。また、「公共・公益施設における雨水流出抑制施設設置基準」では敷地面積に対し600㎡/haとありますが、要求水準書通り、開発区域(活用用地、開発公園や道路用地を含み)に対し765㎡/ha設置する必要がありますか。	枚方市との協議により、開発区域(活用用地、開発公園や道路用地を含み)に対し765㎡/ha設置する必要があります。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
43	本文	14	第4	2	(2)	⑧	交北公園への通路	「府営住宅整備用地から交北公園へ至る経路の高低差を出来るだけ解消するように接続する」ために、区域外の交北公園の法面部分を含めた提案としてもよろしいでしょうか。	水路敷に架ける橋から交北公園の園道までの経路(法面)は、勾配5%以下に法面整形を行い接続してください。 また、府営住宅の敷地(GL)から水路に架ける橋に至る経路についても同様に、スロープで接続する等高低差に配慮した構造としてください。
44	本文	14	第4	2	(2)	⑧	交北公園への通路	「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、交北公園への通路自身は府営住宅整備用地内でも活用用地内でもよろしいでしょうか。	府営住宅整備用地内で確保してください。
45	本文	14	第4	2	(2)	⑧・⑩	交北公園への通路 敷地内通路	交北公園への通路の他、事業区域外からの歩行者動線は、府営住宅建替え用地内で確保(民活地経由不可)するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	本文	14	第4	2	(2)	⑪	MAIハウスから集会所への通路	「集会所は事業区域外にある既存集会所を利用する」とありますが、枚方市条例協議においても今回事業区域内に集会所は必要ないと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	本文	15	第4	4	(2)		許認可申請業務	事業区域外既存府営住宅用地の一団地認定取得に当たって、当該部分の平面・立面・断面図(付属建物も含む)、日影図、平均地盤算定図、建物求積図、緑地求積図等、認定申請に必要な図面は用意されていると考えてよろしいでしょうか。	申請に当たって必要な図面等資料作成等は、本事業範囲に含みます。
48	本文	15	第4	4	(2)		許認可申請業務	「事業区域内の…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、府営住宅が複数棟になる場合、敷地分割し、それぞれ一敷地一建物とする計画としてもよろしいですか。	ご理解のとおりです。
49	本文	15	第4	4	(2)		許認可申請業務	事業用地を含む既存地域の一団地認定の既存認定取り消し手続きを行った上で、事業区域外既存府営住宅用地について、一団地認定を取得することとなっておりますが、後述の「事業地域外の一団地認定にあたり、事業地域内の府道18号枚方交野寝屋川線の接道長さ以上で、新設する市移管道路に事業区域外用地が接道し、その構内道路が安全に接道すること。」と書かれていますが、事業地域外の一団地認定に必要なその他の条件は全て充足しているとの理解でよろしいでしょうか。	基本的な事項については確認を行っておりますが、申請に当たっては、事業区域外の新たな一団地認定区域について、新設する市移管道路からの道路斜線などの建築基準法の集団規定等を確認していただく必要があります。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
50	本文	16	第4	5	(1)	②	解体撤去対象施設等の事前情報	解体工事について、既存建屋の杭はありますか。また基礎図面等は公告時に公表されるものと考えてよろしいですか。	既存建物の杭はあると想定されます。基礎図面等はありませんので、公表の予定はありません。
51	本文	17	第4	7	(1)		工事監理業務	「工事監理者は、工事期間中常駐し」とありますが、1名以上を常駐させるものと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
52	本文	18	第4	12			会計実地検査の支援	会計実地検査の具体的な支援内容をご教示願います。	要求水準書(案)P18に記載の通りです。
53	本文	20	第5	1	(1)	①	共通事項	水道分担金については、建替住宅を優先して、既存の加入分担金の流用が可能である。との事ですが、流用分は、事業提案額の中に織り込んだ価格提示とするのでしょうか。又は、提案金額に含めず、事業者側で別途買い取りが可能との理解で良いのでしょうか。	水道分担金について、既得権を建替住宅に使い、余った権利がある場合は活用用地の住宅等に使用できますので、事業提案額に織り込んでください。
54	別紙1	1		1	(1)		住棟計画	「長期的な住宅ストックとして親しまれる団地の住棟計画」とは具体的にどのような形態を想定されておりますでしょうか。	住棟の形態はできるだけシンプルなものとし、周辺地域にも配慮しながら団地全体として調和のとれた景観形成が図られていること、清掃・補修等維持管理面を考慮し長期的に利用可能であること等を想定しています。
55	別紙1	3		1	(1)		基本構造等、構造	構造は「コンクリート系構造(SRC、PCを含む)とし」とありますが、廊下・バルコニーに面する非構造壁の外壁にALC板を使用してもよろしいでしょうか。	廊下、バルコニー側についてはALCも可能とします。
56	別紙1	5		1	(1)		専用部分(各部の水準)	就寝室、台所兼食事室の水準欄にて、「床面積・配置は…平面詳細図のとおりとすること」とありますが、床面積が平面詳細図に記載されていません。ご提示下さい。また、床面積はどの程度変更可能かお示しください。	添付図8標準平面詳細図の各住戸タイプに示す寸法より、必要な面積を確保してください。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
57	別紙 1	10		1	(1)		駐車場の構造	駐車マスの大きさについて、枚方市開発条例の基準では、2.5m×5.0mを標準とされていますが、これは、府営住宅は適用外と考え、中間部は2.3m×5.0mで良いと考えて良いでしょうか。	府営住宅は適用外となります。 なお、基準を中間部：幅2.4m×5.0m、端部：幅2.6m×5.0mに変更し、要求水準書(案)を修正します。(入札公告時)
58	別紙 1	12		1	(1)		標準仕上表(外部仕上げ)	標準仕上表(外部仕上げ)バルコニー及び共用廊下の床仕上げについて「床：防水モルタル金コテ押え目地切@1,200mm」と記載されていますが、「コンクリート金コテ押えの上、防滑性長尺ビニルシート貼」としてもよろしいでしょうか。	可能です。
59	別紙 1	15		1	(2)		幹線設備 住宅用幹線	住宅用幹線について、戸当たり負荷容量は7,200VAを確保することと、指定されておりますが、内線規定で計算して7,200VAを超えてしまう場合は、容量不足とならないよう、内線規程に基づき計算して提案するの理解でよろしいでしょうか。また、分電盤も同様の計算に基づく容量の設定が必要と考えますが、いかがでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	別紙 1	33		1	(4)		各電灯コンセント設備 機器リスト	別紙1、P33にはIH用コンセントの設置に関する記載がありませんが、要求水準書(案)P12④府営住宅の仕様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、全ての住戸においてガスコンロ及びIH対応コンセントの両方を設けることとありますので、MAIハウスにおいてもIHコンセントの設置が必要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	添付 図④						事業計画概要図	移管道路整備工事にあたり、北側道路において「歩行者用通路など適宜改修整備を行うこと」とありますが、工事中において一般車両用迂回路は考慮する必要がないと考えてよろしいでしょうか。	一般車両用迂回路は可能な限り確保してください。 但し、安全性の確保が困難であるなど、やむを得ない場合は迂回路無しで良いこととします。
62	添付 図④						事業計画概要図	提案市道として、南側に向かう2本が矢印にて表記されておりますが、移管条件等具体的な内容がございましたらご教示ください。	移管条件等具体的な内容については、土地利用計画に併せた道路計画図面の作成後、枚方市と協議となります。
63	添付 図⑧						標準平面詳細図	標準平面詳細図1DKタイプにおいて、柱間にある住戸境壁がRCとなっていますが、耐火性能、遮音性能を有するボード系の間仕切壁を使用してもよろしいでしょうか。	ボード系の間仕切壁の使用はできません。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
1	本文	4	第2	4	(1)		入居者移転支援業務計画書	入居予定者の属性の公表はありますか(家族構成、国籍など)。また、多国籍の方の入居があった場合、府による通訳などのサポートはありますか。	入居予定者の属性の公表及び通訳などのサポートは予定していません。
2	本文	5	第2	5	(1)		業務全体フロー図	(1)業務全体フロー図の“住宅替(既存住宅:29~36棟60世帯)第4住宅替支援業務(1)入居手続支援業務(2)本移転料の支払業務”とあります。すでに既存住宅の入居者で、他の府営住宅への入居希望者が60世帯あると理解して宜しいでしょうか。	世帯数は平成23年5月時点の希望状況に基づくものであり、変動する場合があります。
3	本文	6	第2	5	(2)	表第3	(5)仮移転先の補修業務	(5)仮移転先の補修業務・補修対象住戸に対し、補修業務を実施する。と記載されておりますが、民間借家についても、府の補修基準の元で事業者が補修業務をしなければならないのでしょうか。	民間借家については、補修業務は必要ありません。
4	本文	13	第3	4	(2)	①	業務内容	“現時点で確保できている他の枚方田ノロ住宅は100戸であるが、住宅替希望者に割り当てる30戸を除いた70戸について仮住居として使用予定である”とあります。移転支援業務の仮住居の補修費として現時点で70戸分を考えれば宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	本文	14	第3	4	(3)	①	仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務① ア	仮移転者が移転相談できる“仮移転支援事務所”は常時常駐者が居るようにし、土・日・祝等も開けておかなければいけないのでしょうか。また、常時常駐者は移転支援企業から1名以上専任することのみと考えてよろしいでしょうか。	仮移転事務所の体制については、特に条件はありません。ただし、仮移転者が円滑に仮移転先に移転できるように仮移転者のニーズに沿った対応を行ってください。
6	本文	14	第3	4	(3)	①	仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務① イ	P5で5(1)業務全体フロー図 枚方田ノロ住宅(既存住宅20~36棟178世帯)の記載はされておりますが、178世帯の内 駐車場契約台数は何台になりますか。空き駐車場がある場合、他の枚方田ノロ住宅敷地内の空き駐車場区画を利用(契約)することが出来るでしょうか。	平成23年5月25日現在において、178世帯の内、駐車場契約台数は63戸です。空き駐車場がある場合、他の枚方田ノロ住宅敷地内の空き駐車場区画を利用(契約)することは可能です。
7	本文	14	第3	4	(4)	①	業務内容ア ア) ウ)	府の定める仮住居の条件で、賃料、仲介手数料、保証金又は敷金、及び敷引の上限額を、仮移転の約2ヶ月前に府が決定すると記載されていますが、提案時において入居者移転支援実費の算定に必要な上記上限額は、府から提示していただけるのでしょうか。	府が家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、及び敷引の上限額を決定するのは仮移転の約2ヶ月前ですが、入札公告時に入札額の算定に必要な金額を指定します。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)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
	資料	頁	大	中	小	他	タイトル		
8	本文	32	第5	4	(4)	①	仮移転期間中の業務①業務内容 エ入居者管理業務	仮移転者に対し、仮住居内を含む団地内において動物の飼育を原則禁ずること。と記載してありますが、仮移転契約する別紙1-1等の賃貸借契約書には、ペット禁止条項記載されていないですが、状況に応じてペット禁止条項特約を入れ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が、特約を入れる等賃貸借契約書を変更する場合は府と協議してください。 なお、UR住宅への仮移転者についての動物飼育に関する条項については、別紙1-3 第6条第3項を参照ください。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 落札者決定基準(案)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		
1	2	第2	2	(2)	ア	基礎点評価	表 基礎点評価項目及び評価内容と対応様式、枚方市への移管施設に、新設市道は、「提案に基づいた移管可能と考えられる条件を満たしていること」とありますが、具体的な内容についてご教示ください。	市道として移管可能な程度に、十分公衆性があるかについて確認し判断いたします。
2	2	第2	2	(2)	ア	基礎点評価	基礎点評価項目が満たしていない場合失格とありますが、枚方市条例や指導により評価項目との差異や解釈の相違があった場合はどちらを優先とするのか基準、指針等がありますでしょうか。	現時点では、基礎点評価項目において、市条例等と差異等は生じないものと考えております。
3	2	第2	2	(2)	ア	基礎点評価	基礎点評価項目が満たしていない場合失格とありますが、たとえ1項目でも不適項目があれば失格となるのでしょうか。または評価項目からの減点方式と考えてよろしいですか。その場合、減点方式項目による配点は示していただけるでしょうか。	1項目でも不適項目がある場合は失格となります。
4	3	第2	2	(2)	ア	表 府営住宅 住棟	「事業区域の西側の…10m以上後退していること」とありますが、これに該当する敷地境界線は西側全て、もしくは北西側のみか、具体的な箇所をお示しください。 また、この10mの壁面後退は建替住宅のみ該当し、府営用地内の附帯施設や活用用地には該当しないと理解してよろしいですか。	具体的な箇所を、要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)添付図4に記載いたします。(入札公告時) 又、活用用地は概ね事業区域の東側に配置することから、10mの壁面後退範囲には該当しないものと考えております。なお、附帯施設は壁面後退の対象外になります。
5	3	第2	2	(2)	ア	表 府営住宅 住棟	「建替住宅…5m以上後退していること。」とありますが、これは、新たに事業区域内で発生する道路境界線および、活用用地との隣地境界線にも適用されますか。	ご理解のとおりです。
6	3	第2	2	(2)	ア	表 府営住宅 住棟、住戸	日照条件について、「主たる居住室」とありますが、これはDKを指すものとして理解してよろしいでしょうか。(事業区域外住棟、事業区域内住戸共に)	DKに限定するものではなく、和室・洋室等も含めた居住室です。
7	3	第2	2	(2)	ア	表 府営住宅 住棟	「住棟幅が50m以下」とありますが、渡り廊下等により接続する場合は、それらの住棟間は何m程度離隔距離を確保するなど、基準はありますか。	住棟間についての基準は設けていません。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 落札者決定基準(案)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		
8	4	第2	2	(2)	ア	表 活用用地 土地利用	「概ね事業区域の東側に配置していること」とありますが、何か基準等はありませんか。	活用用地は、事業区域の東側境界線をすべて含む、まとまりのある一団の土地とします。 東側境界線の範囲については、落札者決定基準・要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に記載いたします。（入札公告時）
9	5	第2	2	(2)	イ	加算点評価	「④環境への配慮 d:太陽光発電の導入」において、太陽光発電システムを設置する場合、「設置にあたり一定以上の日射量を確保できること」とありますが、具体的な計画目標数値等があれば、ご教示ください。	具体的な計画目標数値等はありません。
10	5	第2	2	(2)	イ	加算点付与基準	【意見】落札者決定基準の加算点付与基準につきまして、大阪府住宅まちづくり部の施策及び部長 Manifesto を踏まえ「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の削減面で優れている提案の評価点が高くなるよう配点比率を変えるべきと考えますがいかがでしょうか。	ご意見として承ります。
11	6	第2	2	(2)	イ	加算点付与基準 ③活用用地の地域貢献	活用用地に整備する施設用途により評価し、評価対象となる施設は老人福祉法等に基づく施設又は住宅であること。としています が整備する住宅全戸が対象となるのでしょうか。全戸が対象とならないのであれば、その割合の指定はあるのでしょうか。ご教示下さい。	サービス付き高齢者向け住宅と一般賃貸住宅等を合築とする場合は、全住宅戸数の3分の1以上が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく住宅である場合に、加算点の対象とします。
12	6	第2	2	(2)	イ	加算点付与基準 ③活用用地の地域貢献	活用用地に整備する施設用途に関して、2011年10月に施行予定の高齢者住まい法の改正に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」が加算対象として例示されていますが、7月中旬予定の入札公告時点では未施行であるため加算対象外ではないでしょうか。	4月28日に公布され6か月以内には施行される予定であり、本事業の実施が来年であることから加算対象とします。
13	6	第2	2	(2)	イ	加算点付与基準 ③活用用地の地域貢献	評価対象となる、老人福祉法、介護保険法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、障害者自立支援法、児童福祉法に基づく施設の設置を提案し、事業者の選定された後に、当該施設の設置に係る特定施設枠等の取得の見込みが立たなくなった場合や認可等の取得できない状況になった場合の一連の取り扱いはどう考えれば宜しいのでしょうか。 (例 特定事業契約解除条項や、民活用地買戻し特約条項に該当するか。) 認可取得等に、大阪府や枚方市の積極的な支援等が受けられると理解して宜しいでしょうか。	原則として、特定事業契約解除条項や、活用用地買戻し特約条項に該当します。但し、提案時に認可等を取得できる十分な見込みがあり、事業者の責によらない法制度の改正等不測の事態により、施設の実現が困難となった場合、府との協議とします。また、認可取得等はあくまでも事業者の責で行ってください。府及び枚方市よりの特別な支援等はありません。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 落札者決定基準(案)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
14	6	第2	2	(2)	イ	加算点付与基準 ④環境への配慮	加算点d:太陽光発電の導入(活用用地)太陽光発電システムを設置する場合※3 ※3:戸建住宅を整備する場合は全戸に設置することを条件とすると記載がありますが、設置する太陽光発電システムの設備容量に指定はありますでしょうか。もしある場合はご教示下さい。 また、施設を整備する場合は、太陽光発電の設備容量に指定はありますでしょうか。もしある場合は合わせてご教示下さい。	設備容量の指定は特にありませんが、電力会社の配線と逆潮流ありで連系している太陽光発電システムを評価の対象とします。(いわゆるソーラーライトは評価の対象となりません。)
15	7	第2	3			「活用用地の対価」の適正性審査	活用用地の対価について、「適正性審査」「府が行う鑑定」の基準等はございますか。ご教示願います。	特にございません。
16	7	第2	3			「活用用地の対価」の適正性審査	活用用地の対価の適正性審査、府が鑑定等を参考に適正性を審査とあり不適正の場合失格とありますが、鑑定等の基準と適・不適の判断となる基準がございましたらお示してください。	特にございません。