

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 入札説明書に関する質問・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	5	第2	1	(7)	①	民間事業者の収入	入居者移転支援業務に要する費用の支払を年2回ではなく、毎月、年4回等とすることにつきご検討下さい。	入札説明書に記載のとおり、入居者移転支援業務に要する費用の支払いは、平成24年以降、毎年度2回とします。
2	9	第3	3	(1)	オ	入札参加者の構成等	「・・・参加グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、府がやむを得ないと認めた場合は・・・。」の『やむを得ないと認めた場合』に関して、現時点でどのような場合を想定されているかご教示ください。	現時点で特に想定していることはありません。
3	11	第3	3	(2)	②	建設企業 オ(イ)	建設企業の資格要件の文章中にある「工事監理の実績」は「工事管理の実績」の錯誤ではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。入札説明書を訂正しました。
4	20	第3	4	(4)	③	カ 設計図書	様式番号41-7の排水系統図は、雨水排水のみの記入としてよろしいでしょうか	汚水排水についても記入ください。
5	20	第3	4	(4)	③	カ 設計図書	日影図について、民間施設で、高さ10m以下の場合日影図は省略してもよろしいですか	ご理解のとおりです。
6	21	第3	4	(4)	③	設計図書	「民間施設等各階平面図・断面図・立面図」とありますが、戸建住宅を計画する場合は、図面化が求められている「民間施設等」に含まないと考えてよろしいでしょうか。 「民間施設等」に含まれる場合、宅地分譲では様式番号41-3～5及び様式番号41-17～19に求められる建物の図面化ができませんが、その場合の対応方法をお教え下さい。 戸建住宅を計画する場合は、標準的な宅地について様式番号41-17～19の設計図書で代表させることとしてよろしいでしょうか。	戸建住宅を計画する場合も「民間施設等」に含まれますので、建設が想定される戸建住宅について図面化してください。様式番号41-3～5については、事業区域全体の様子が分かるものを作成してください。様式41-17～19については、標準的な宅地の住宅について代表させることで、結構です。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 入札説明書に関する質問・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	26	第4	3	(1)	③	オ 雨水排水路の整備	雨水排水路の整備に際して、敷地形状による凸部分のほか、施工上やむを得ず、管理用通路(有効700mm)とフェンス設置幅以上の残地が生じた場合、事業用地の反対側敷地は全て、市への移管用地として取り扱ってよろしいでしょうか。	事業用地内において、雨水排水路の外側の敷地は全て市への移管としますが、フェンスが外側となる様に管理用通路の幅で調整するものとします。詳細は枚方市と協議の上、決定します。
8	27	第4	4	(1)	①	住戸専用面積	各住戸タイプの住戸専用面積において、例えば1DKタイプで約36㎡と規定されておりますが、±何%までの増減の範囲で設計すればよろしいでしょうか。	各住戸タイプ、±1㎡未満の増減の範囲とします。
9	28	第4	4	(1)	①	MAIハウス	入居者の身体的特性によって建設工事中に仕様の変更が伴うとの記載がございますが、どの時点で仕様変更の申し入れがあるのかお示してください。また、それに伴う工事費の増減の取り扱いについてご教授ください。	仕様変更の時期は、本体工事着工後約3ヶ月を目処に申し入れを行う予定です。 仕様変更に伴う工事費の増減額については本工事に含みます(実費精算の対象となりません)。
10	28	第4	4	(2)	①	駐車場	車いす使用者用駐車場について、MAIハウスに近接して設けることとの記載がございますが、「近接」の具体的な数値をご提示ください。(〇〇m～〇〇m以内等)	具体的な数値はありませんが、車いす使用者の日常的な利用に配慮した距離として下さい。
11	28	第4	4	(2)	①	駐車場	将来、戸数の100%の駐車が可能なスペースとして、入札説明書では、機械式駐車場を用いても良いとなっておりますが、要求水準書では機械式駐車場は不可となっております。どちらが正しいのでしょうか。	要求水準書を正とし、入札説明書を訂正しました。
12	28	第4	4	(2)	①	駐車場	「完成時70%でも、将来100%の設置を可能とすること」についてですが、今回70%確保の計画の場合、将来100%確保できることを表現する図面(100%確保の場合の平面図等)を設計図書として提出する必要があるのでしょうか？	将来100%確保の場合の図面等を別途作成する必要ありませんが、全体配置図(様式41-3)に将来駐車場の位置・台数が確認できるよう記載して下さい。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 入札説明書に関する質問・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		
13	29	第4	4	(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できるだけ解消するように接続するために、事業用地側又は交北公園側、もしくはその両方において、法面整形以外の方法で高低差を解消する提案としてもよろしいでしょうか。	要求水準を満たす方法であれば、提案していただいて結構です。ただし、交北公園側については法面整形とし、改修に関する仕様等については、枚方市と協議のうえ、決定してください。
14	31	第5		(3)	イ	契約保証金等	活用用地に係る契約保証金の納付要件(金額、時期)を緩和することをご検討頂けないでしょうか。	入札説明書に記載のとおりとします。
15	31	第5		(3)	ア	契約保証金等	契約保証金に関して、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)の契約保証についても同等の効果があることから、同保証を使用することは可能でしょうか、ご教示ください。	本事業では前払いを行わないため、ご提案の保証は使用できません。
16	31	第5		(3)	イ	契約保証金等	活用用地に関する保証金ですが、対価の5%となっています。地元企業を多く活用し、地域活性化を鑑みると履行保証等が使用できない中、参画できる企業が少なくなると考えます。事業の安定性を重んじてのことは承知していますが、再度、ご検討頂くことはできないでしょうか。	入札説明書に記載のとおりとします。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(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	(1)		府営住宅整備業務	各種調査において、土壌調査の記載がありませんが、土地利用履歴調査結果より土壌汚染の可能性が無いと判断できるため、施工者側にてあくまで汚染の有無を確認する程度の自主検査として実施するものと認識しておりますが、よろしいでしょうか。	土壌汚染対策法及び関連する府条例等の規定を満たすものとして下さい。
2	本文	5	第2	4			参考仕様書、参考基準	「設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。」とありますが、当該仕様書はPFI事業者の仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。	原則として、当該仕様書に基づいて設計・施工を行うことを基本とします。
3	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	雨水排水路について、具体的な形状・構造等の指定はありませんでしょうか。また、有効幅1,400mm×高さ1,400mmとありますが、周辺敷地との取り合いで指定寸法が保てない場合は有効断面積を確保すればよろしいでしょうか。	具体的な形状・構造及び周辺敷地との取り合いで指定寸法が保てない場合の対応の詳細については、枚方市との協議により決定することになります。
4	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	雨水排水路に敷地東側民家からの排水が見受けられます。今回、新たに設ける雨水排水路への付け替えは本工事に含むと考えてよろしいでしょうか。また、本工事に含む場合、近隣住民への説明等は大阪府が行なうと考えてよろしいでしょうか。	雨水排水路への敷地東側民家からの排水について、付け替え工事は本工事に含みます。なお付け替え方法については、枚方市と協議の上決定してください。また、近隣住民への説明等は事業者にて行ってください。
5	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	事業区域の一部に雨水排水路が越境している部分が見受けられます。当該部分の整備に先立ち、地権者様と協議する必要があると思われませんが、協議については大阪府が行なうものとして考えてよろしいでしょうか。	事業区域内にて雨水排水路の整備を行ってください。当該地権者への説明は大阪府が行います。
6	本文	8	第3	1	(3)	⑤	雨水排水路の整備	開発区域の東側にある水路を改修整備することとありますが、東側の水路を改修する際隣地側の戸建の擁壁(ブロック)の改修工事・配水管工事等が発生すると思われませんが、隣接地所有者よりの工事同意を取得しているのでしょうか。	事業者により工事の同意の取得を行ってください。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(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
7	本文	8	第3	1	(3)	⑥	公共施設の帰属に関する補助業務	枚方市への帰属予定地に、越境して構築物を設置している箇所が見受けられます。当該部分の整備に先立ち、地権者様と協議する必要があると思われませんが、協議については大阪府が行なうものとして考えてよろしいでしょうか。	ご指摘の箇所について、地権者と協議の結果、事業区域を変更しました。
8	本文	9	第3	1	(6)		水道・下水・ガス等整備	水道配水管、ガス管、下水道管等の布設、撤去、移設、増設等は、適切に検討のうえ、大阪府及び枚方市上下水道局と協議の上決定し、適正に実施することとありますが、本件北西側既存府営住宅の既設管は現状のまま使用できると判断し、新設等必要は無いと判断していいのでしょうか。	水道配水管については、事業区域内への給水は要求水準書P8、③水道配水管の整備による新設した配水管から行って下さい。 なお、既存府営住宅への給水は、事業区域外の府営住宅北西エリアの給水塔から供給されており、民地へも給水されています。 このため、給水塔からの給水を切断する必要がありますが、今回の事業によって不要となる給水管の撤去により、既存住宅への水質や水量、水圧を損ねることのないよう、事業者負担により是正工事が必要となる場合がありますのでご注意ください。 府営住宅整備用地内・活用用地内にある既設水道施設(給水管等)は、すべて撤去することとし、その際は、移設等も含め、枚方市上下水道局に申請が必要となります。 ガス管、下水道管等については、大阪府及び各関係事業者と協議の上整備してください。事業区域外の既設管については、上記にかかる既存住宅に支障をきたすことのないよう必要とする整備を除き、現状のまま使用するものとします。
9	本文	10	第3	3			施工計画	工事車両の進入にあたっては、やむをえず事業区域外既存府営住宅周辺の通路を通行する場合には、通行量を最小限にとどめることとありますが、具体的な通行量の目安を教えてください。	通行量については、既存住宅の入居者の安全に鑑み、最小限度に抑えて下さい。なお、実際の工事にあたっては、事業者の計画に基づき関係機関等との協議により決定して下さい。
10	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、敷地境界線とは事業区域境界線と解釈してよろしいでしょうか。	建替住宅敷地の敷地境界線から10m以上の壁面後退として下さい。
11	本文	12	第4	2	(1)	②	配置計画・規模等	「建替住宅の壁面は、敷地境界線…10m以上の壁面後退をすること」について、枚方市に移管する雨水排水路が接する部分は、府営住宅用地と雨水排水路との敷地境界線ではなく、事業区域境界線から5mおよび10m壁面後退をすると解釈してよろしいでしょうか。	建替住宅敷地の敷地境界線から5mおよび10m以上の壁面後退として下さい。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 要求水準書(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
12	本文	13	第4	2	(2)	⑥	消防水利・消防活動空地等	耐震性のある防火水槽とありますが、既製のPC製埋設型防火水槽を使用してもよろしいでしょうか。	日本消防設備安全センターより型式認定証のとれた二次製品の認定工法であれば構いません。ただし、耐震性のある防火水槽は、公園、宅地等自動車の進入する恐れのない場所は、Ⅰ型を設置、それ以外の場所はⅡ型を設置して下さい。(設置場所により、積載荷重を総重量14tfから25tfにて対応させること) また、防火水槽の蓋の荷重についても同様です。防火水槽の蓋の形状については、安全ロックピン付きにて開閉できるようにして下さい。
13	本文	13	第4	2	(2)	⑥	消防水利・消防活動空地等	新設する府営住宅の敷地を2つに分割する場合でも、防火水槽は一基のみの設置でよろしいでしょうか？両方の敷地の中間附近に設けるものとします。	事業区域一体で開発を行うことを前提に協議を行い、付加設置の防火水槽は1基としております。設置場所は、府営住宅側で消防活動が容易にできる場所に設けて下さい。
14	本文	13	第4	2	(2)	⑥	消防水利・消防活動空地等	前回の質疑応答NO.41で、「バルコニーを介して全住戸に到達できればよい」とありましたが、バルコニーの隔て板は何枚まで破壊可能か、という規定はありますか？ また、消防活動空地は必ず敷地内に必要ですか？道路上では不可でしょうか。	規程では、バルコニーを介して仕切り板が何枚までと言う基準は定めておりません。 なお、活動空地の設置間隔は30m以下と言う規程から、連続したバルコニーが15m未満であれば、その部分に活動空地が接していなくても構わないと言う解釈になります。 地階を除く階数が4以上又は3階で12メートル以上の高さの建物については、容易に活動できる消防活動空地が敷地内に必要です。 また、消防活動空地を道路上に設けることは不可とします。
15	本文	14	第4	2	(2)	⑧	交北公園への通路	交北公園への通路は、公園敷地内については現況のまま使用できるのでしょうか？もしくは公園敷地内のタラップも全面改修すべきなのでしょうか？	現況・改修利用については、その計画が大阪府福祉のまちづくり条例に適合していることを確認したうえで、枚方市と協議し決定して下さい。
16	本文	14	第4	2	(2)	⑨	電気室、受水槽、ポンプ室の配置 (別紙1 建替住宅設計要領P15)	電気室の配置について、要求水準書では「住棟と別棟とし」となっていますが、別紙1建替住宅設計要領では「住棟内に計画する場合は」となっています。電気室は、防音及び振動に配慮すれば住棟内に計画しても良いとの理解でよろしいでしょうか。	住棟と別棟とすることとし、別紙1の記載を修正しました。

■大阪府宮田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(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		
17	本文	15	第4	3	(4)	P17	アスベスト含有材の調査	アスベスト含有材の調査結果について、①ベランダの隔て板、②浴室天井材 に含まれているとの調査結果が公表されていますが、竣工当時(昭和43年度)の設計図書が現存されていないため、現状確認によるアスベスト含有材の使用部位把握は困難であるものと思われます。要求水準書に記載されております「府が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用」及び「合理的な範囲の費用」について明確な基準・考え方はございますでしょうか。	ベランダの隔て板及び浴室天井材以外の部位にて、アスベストの存在が確認できた場合、その処理について、通常一般的に実施される除去処分方法において、府が妥当と確認する費用について、負担します。
18	本文	15	第4	4	(2)		許認可申請業務	既存の一団地認定申請書類を借り受ける、もしくは部分的に抜粋した図面等を配布していただくことは可能でしょうか？事業区域外部分で新たに一団地認定を取得する検討や協議に必要です。	既存一団地認定の閲覧を可能とし、閲覧方法をHPに公開しました。
19	本文	17	第4	5	(1)	⑤	アスベスト処理費用	既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、合理的な範囲の費用を負担する。となっておりますが、合理的な範囲の考え方を示してください。	質問NO. 17を参照してください。
20	本文	20	第5	1			民間施設等の整備の条件	事業区域の開発に伴い、枚方市に帰属する敷地南側及び東側の水路等の用地は活用用地に含まない。」とありますが、添付図4にある市道(移管)、公園(移管)及び植樹帯(移管)についても同様に活用用地に含まないものとして考えてもよろしいでしょうか。これ以外に新たに移管道路を計画する場合についても同様に活用用地に含まないと考えてよいでしょうか。	添付図4にある市道(移管)、公園(移管)及び植樹帯(移管)については、ご理解のとおりです。添付図4にある市道以外に新たに計画する移管道路は、建替住宅敷地に接するものは同様の扱いとしますが、それ以外については活用用地に含みます。
21	別紙1	3					床下点検ピット	床下点検ピットは、配管の点検交換が可能なスペースが確保されていれば、その仕上げに指定はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、配管を傷つけない仕上げにして下さい。また、地下水がある場合には、上がってこないような対策を行う等配慮願います。
22	別紙1	3					階数・階高	「居室の天井部に梁型が現れない計画とすること。ただし、やむを得ない場合に限り、壁上部の梁型の突出は可とする。」とありますが、壁とは外壁、戸境壁、住戸内間仕切り壁のすべてと考え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(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		
23	別紙 1	3					階数・階高	居室の天井高は2,400mm以上とすること。」とありますが、小梁と外壁、戸境壁上部の大梁下部は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	別紙 1	11					植栽の水準	出来る限り既存樹の保存・移植に努めることとありますが、既存樹木リスト及び樹勢・樹形に関する資料を頂けないでしょうか。	既存リスト等の資料はございません。
25	別紙 1	12					受水槽の水準 基本方針	受水槽施設の異常を知らせる とありますが、ポンプ故障、水槽減水警報、満水警報でよろしいでしょうか。また、各異常は個別に表示する必要はあるでしょうか。	「ポンプ室外壁付近に受水槽施設の異常を知らせる為、警報盤を設置すること。」についてのご質問ですが、警報盤は、消火水槽の満水減水の表示になります。ポンプの各種故障、受水槽の満水減水は、ポンプの標準制御盤での表示になります。故障警報は引渡し後、通報設備を設けて緊急連絡センターへ送りますので、これを配慮、協議の上設計をお願いします。なお、要求水準書にある”ポンプ室外壁付近”を、”ポンプ室内”に訂正します。
26	別紙 1	12					受水槽の水準 構造	FRP製を採用する場合はコンクリート独立建物内に設置 とありますが、受水槽上部に躯体で屋根を設け完全に囲うという意味でしょうか。周囲にコンクリート製のフェンスを設けるという意味でしょうか。	屋根のある独立した建物内に設置してください。
27	別紙 1	17					その他共用設備 電話配管等	RTボックス(NTT設置)より各棟への空配管を布設することとありますが、NTT協議によりメタル回線引込可能となる場合はRTボックスは設置無しと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	別紙 1	17					その他共用設備 電話配管等	主幹線盤(MDF)から中間盤(IDF)までの配線・配管ともに施工することとありますが、中間盤から住戸内については、配管のみ(配線無し)と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 要求水準書(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	別紙 1	17					その他共用設備 電話配管等	竣工後に、光ケーブル等の導入が容易にできるような配線方法を採用するとありますが、主幹線盤から住戸内まで、光ケーブル等の導入ルートを確認すると考えて宜しいでしょうか。また、ルートについては電話配管を兼用しても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	添付 図4						事業計画概要図	添付図4 事業計画概要図 c部について、「屈曲部を極力90°未満としないようにしてください。」との回答について、具体的な数値をご指示ください。	90°以上として下さい。ただし、現地状況により緩和が必要な場合の対応については、枚方市との協議により決定します。
31	添付 図4						事業計画概要図	改修水路の屈曲部b部が鋭角にならない平面形状とする隅切り状水路について、長さ等の基準があればご教示ください。	特に、長さ等の基準はありません。詳細については、枚方市との協議により決定します。
32	添付 図4						事業計画概要図	改修水路のa部より下流側(開発区域外)の事業区域線に接する部分について、事業区域外の既存水路のための管理用通路(幅員700mm)が当事業区域内に必要となりますか。	不要です。
33	添付 図6						事業用地インフラ関係現況図	開発区域西側法面に既存電柱がありますが、事業方針又は事業計画がありましたら、ご教示ください。添付図6(事業用地インフラ関係現況図)には記載がありません。	特にありません。事業者の計画によるものとします。
34	添付 図8						標準平面詳細図	標準平面詳細図から、躯体の構造が壁式ラーメン鉄筋コンクリート造と思われます。一般的なラーメン構造とすることは可能でしょうか。	一般的なラーメン構造も可能です。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 要求水準書(入居者移転支援編)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	19	第3	4	(5)		仮移転先の補修業務	「他の枚方田ノロ住宅」への仮移転先住戸(70戸)の住戸タイプ別戸数を教えていただけませんか。	現時点では未定です。

■大阪府宮田ノロ住宅民活プロジェクト 落札者決定基準に関する質問・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	1			入札価格(府営住宅整備に係る対価)の確認	入札価格(府営住宅整備に係る対価)の確認において、「府営住宅の整備に係る対価」の予定価格が公表されております。実施方針に関する質問・意見に対する回答(平成23年5月30日)の質疑回答29番において、活用用地の最低価格の公表について、『「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。』とのご回答でしたが、今回の入札説明書等では公表されておられません。「活用用地の対価」の予定価格について、非公表なのでしょうか。もしくは、予定価格は設定されていないのでしょうか。	「活用用地の対価」の予定価格については設定していません。
2	2	第2	2	(2)	ア	基礎点評価	基礎点評価項目及び評価内容と対応様式には、様式34については触れられていません。どのような位置づけとお考えでしょうか、ご教示ください。	基礎点評価の対象とするものではなく、府営住宅整備等について、要求水準書で配慮を求めていることについての事業者の基本的な考え方を確認するものです。また今後、最優秀提案者決定時の公表資料へ一部記載をお願いいたします。
3	4	第2	2	(2)	ア	基礎点評価 自転車置場	「自転車置き場は…独立したものとし、…」とありますが、住棟内に設置することは不可でしょうか。	ご理解のとおりです。
4	6	第2	2	(2)	イ	③ 活用用地の地域貢献	活用用地の地域貢献の評価方法について、高齢者支援施設・障がい者支援施設・子育て支援施設のうち、2種以上の用途を整備する場合、b. 評価点3点と規定されておりますが、例えば、障がい者支援施設として評価対象となる施設を2種以上整備する場合は、a. 2点かb. 3点のいずれの評価点となるのでしょうか。	2点となります。
5	6	第2	2	(2)	イ	③ 活用用地の地域貢献	評価対象となる施設として、老人福祉法などに基づく施設又は住宅とされていますが、法令において許認可を要する施設と、許認可は要しないが法令に規定する業務内容を行うもので届出が必要となる施設が定められている場合、後者についても対象となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	6	第2	2	(2)	イ	③ 活用用地の地域貢献	評価対象となる施設として、老人福祉法などに基づく施設又は住宅とされていますが、法令において事業者の事業内容やサービス内容として施設等の基準が定められている場合、当該事業を行う施設は対象と考えてよろしいでしょうか。	法令において事業者の事業内容やサービス内容として施設等の基準が定められているのみで、許認可や届出を伴わない施設は原則対象外とします。

■大阪府営田ノ口住宅民活プロジェクト 落札者決定基準に関する質問・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	6	第2	2	(2)	イ	③ 活用用地の地域貢献	b.に記載されております「高齢者支援施設」「障がい者支援施設」「子育て支援施設」のうち2種を一の建物としてご提案した場合、「2種以上の用途を整備する場合:3点」に該当しますでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	6	第2	2	(2)	イ	④ 環境への配慮	大阪府の重点評価に関する加算点について、建替住宅、活用用地ともに評価4以上の項目があった場合、加算点は1点か2点のいずれの評価点となるのでしょうか。	1点となります。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 様式集に関する質問・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	15					様式13 建設企業に関する資格	建設企業に関する資格の添付資料になっております「一般競争(特定調達)入札参加資格の認定書の写し」につきまして、随時受付にて参加資格申請をした場合は大阪府ホームページにて閲覧できます「平成23年度 大阪府一般競争入札(特定調達)参加資格審査結果」をもって認定書の写しに該当しますでしょうか。ご教示下さい。	可とします。
2	16					様式14 工事実績調書	工事実績調書の添付書類として(物件の契約書の写し、建築計画概要書及び図面の写し、検査済証又は竣工写真の添付)と記載されておりますが、(財)日本建設情報総合センターに工事実績として登録しました「登録内容確認書」でも可能として頂くことは出来ませんでしょうか。	不可とします。
3	16					様式14 工事実績調書 様式15 工事施工証明書	「工事実績調書」に関して自社を事業主とした実績でもよろしいでしょうか。また、その際の「工事施工証明書」は自社の押印による書類の提出でもよろしいでしょうか。	可とします。
4	24					様式20 入札書(府営住宅整備に係る対価) 2 入居者移転支援実費の内訳	府負担家賃(民間借家)の計算におき、賃貸借契約書を見ますと「建替住宅への入居に伴い物件を退去する月の賃料は、支払い担当企業(=府負担賃料)が全額免責的に債務を引き受ける」と書かれております。同内訳の計算式は、民間借家府負担家賃×民間借家戸数×賃貸借期間となり、最後の退去月の全額となる差額(仮移転者負担家賃×民間借家戸数)が計上されておりましたが、よろしいのでしょうか。	ご指摘の通り、仮移転者負担家賃×民間借家戸数×賃貸借期間(1ヶ月)を含める形で様式集(様式20・様式20別添表)を修正しました。なお、賃貸借期間は、提案に際しては1ヵ月として設定しておりますが、事業終了時の各仮移転者毎の移転状況に従って日割り計算を行い変更します。
5	33					様式26 事業工程表とその解説	注)特定事業契約書(案)別紙5の事業日程に記載の各項目の期間・月日が明確になるよう記入すること。ただし、 <u>特定事業契約の仮契約の締結は平成24年1月末、～と想定すること。</u> とありますが、特定事業契約書(案)P46 別紙5 事業日程には、 <u>特定事業契約の仮契約の締結 平成24年3月</u> とあります。別紙5 事業日程の記載が間違いと思いますが、ここでは、仮契約と本契約、どちらの月日の記載を意図されたのでしょうか。	仮契約の締結は平成24年1月末を想定していますので、特定事業契約書(案)を訂正いたしました。

■大阪府営田ノロ住宅民活プロジェクト 特定事業契約書(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	章	条	項	他	タイトル		
1	12	第5	第20	第4		施工計画書等	モデルルームの公開について、各住戸タイプにつき1戸以上とありますが、MAIハウスも含まれますでしょうか。	含まれません。
2	19	第6	第41	第3		仮移転説明会の開催	仮移転説明会の会場の確保について、既存田ノロ住宅の集会所の利用は可能でしょうか。また、可能な場合、利用条件および利用料金等をお示ください。	既存住宅の入居者の利用に支障のない範囲で、無償での利用が可能です。
3	27	第7	第58	第2		瑕疵担保責任	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に定める「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結することが規定されておりますが、過去に建設した他の住宅において供託で履行対応している場合、本案件についても供託で対応することが可能でしょうか。	保証金の供託による資力確保措置も認めます。
4	31	第9	第70	第5		活用用地の整備等	「買い戻し特約の解除前に、活用用地に抵当権その他の担保権の設定しようとするときは、府の書面による承諾を得た上で、該当権利の設定又は当該所有権の移転を行う事が出来る。」と有りますが、用地活用企業が土地購入資金に対し、銀行融資を取りつける為の担保権の設定は可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	32	第9	第73	第4		買戻し特約	「ただし、民間施設等の完成前においても、府が完成されると認められた場合」と記載されておりますが、活用用地に道路築造をおこない民間施設等の用地とに分筆をおこなう段階での買戻し特約解除は可能でしょうか。	市に帰属する施設等、事業の推進に必要な部分の解除は可能です。なお、その他の部分について、分筆を行う段階で解除を行うかについては、提案の履行の確実性等を踏まえ判断いたします。
6	57				別紙11	竣工図書	竣工図書18番に「マイクロフィルム」との記載がございますが、マイクロフィルムで提出すべき内容をご教授ください。また昨今の趨勢から、電子データでの提出を代替案としてご検討いただけないでしょうか。	マイクロフィルムでの提出を不要とし、特定事業契約書(案)を修正しました。