

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	(5)	②	府営住宅整備業務	余剰地に設置する仮囲い、仮設外灯の設置条件・仕様(フェンス、外灯設置箇所数等)は、要求水準書に明確に記載をお願い致します。	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。
2	2	第1	1	(5)	②	府営住宅整備業務	余剰地区域の外周に設置する仮囲い、仮設外灯の設置において、仕様等がありましたらご教示下さい。	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。
3	3	第1	1	(7)	②	民活事業者の負担	「活用用地の取得費用を活用用地の取得時に府へ支払う」とありますが、活用用地の取得時のみで、それより前に契約保証金等の支払いはないものと考えてよろしいですか。	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。
4	3	第1	1	(7)	②	民活事業者の負担	活用用地取得費用の支払について、支払いは活用用地の取得時とありますが、取得時に全額を一括で支払うのでしょうか？それとも、手付金・残金と段階的に支払うのでしょうか？もし、段階的に支払うとした場合、具体的な時期はいつ頃になりますでしょうか？	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。
5	10	第2	2	(1)		入札参加者の構成等 オ	「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」とありますが、活用用地の事業においても入札後の構成員の変更は認められないでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、やむを得ない場合については府と協議を行うものとします。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
6	10	第2	2	(2)	①	設計企業	「都市計画法第30条の規定による申請書のうち、同法31条に定める設計図書の作成実績」とありますが、同法第34条の2による開発許可の特例に該当するものも同等の実績として認められると考えてよろしいでしょうか。	法第34条の2による開発許可の特例によるものは実績として認めることができません。
7	11	第2	2	(2)	⑤	活用用地企業	「活用用地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。」とありますが、実績を証明するものとしてどのような書類が必要でしょうか。	詳細は、後日公表予定の入札説明書にて提示する予定です。
8	16	第2	3	(4)		選定・契約の手順及びスケジュール	要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)は公表される予定はあるのでしょうか。またこれらの公表はいつでしょうか。	平成26年12月に公表する予定です。
9	16	第2	3	(4)		選定・契約の手順及びスケジュール	本契約締結は9月議会承認後、速やかに行われるものと考えますが、10月下旬となる理由は何でしょうか。	平成27年9月議会の採決が平成27年10月下旬に行われる予定のためです。
10	17	第3	1			予想される責任及びリスクの分担と官民間での分担	民間事業者が負うべきリスクの分担は、民間事業者間での取決めでよろしいですか。	ご理解のとおりです。ただし、実施する業務について相互に連帯責任を負っていただきます。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
11	18	第3	4	(3)		モニタリングの費用の負担	「その他の費用は民活事業者の負担とする。」とありますが、どのような作業・費用負担が想定されるのでしょうか？	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。
12	18	第3	4	(2)	⑥	用地活用時	活用用地について、「民業者は活用用地の履行状況を府に報告する。」とありますが、具体的にどのような内容になるのでしょうか？	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。
13	19	第4	3	(1)	①	工区の設定	本事業区域と第1期事業区域の取り合い部分において、工事車両の進入路確保及び境界の取り合いが必要な場合、第1期事業区域内を改修することは可能ですか？	進入路確保等やむを得ない事情のある場合は、安全対策等について府と協議を行い、府営住宅入居者の合意を得た上で改修することは可能とします。なお、本事業区域と第1期事業区域との取り合い部分の工事は、できる限り本事業区域内で行うよう計画してください。
14	19	第4	3	(1)	①	工区の設定	「工区分けは事業者の提案による」と記載されていますが、区分け条件(例えば、範囲として含む既存棟の指定など)がありましたらご教示願います。	工区分けの条件は、別紙-3 移転計画に示す移転住戸範囲及び別紙-4 土地利用計画図(今回対象区域)の通りです。
15	19	第4	3	(1)		事業用地	本事業用地の敷地測量図及び地質調査資料の公表はございますでしょうか。	敷地測量図は要望に応じ府が事前実施した測量の電子データの配布を行う予定です。地質調査資料は後日公表予定の要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)の添付図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
16	20	第4	3	(1)	④	開発行為における基本的な考え方	「現在、事業用地外を含む既存の一団地認定区域があり、当該事業に合わせて一団地認定区域の変更手続きが必要とありますが、現状(変更前)の状態での認定区域の範囲、各仮想敷地の範囲、仮想敷地それぞれに含まれる既存建物の概要及び容積を教えてください。」	いただいた内容については、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)において公表する予定です。
17	20	第4	3	(1)	④	開発行為における基本的な考え方	「現在、事業用地外を含む既存の一団地認定区域があり、当該事業に合わせて一団地認定区域の変更手続きが必要とありますが、その場合、変更後の一団地認定区域は本事業用地内で完結しておく必要がありますか。(事業用地外を含めた一団地認定区域の設定が可能でしょうか。)」	一団地認定を取得するかどうかは、民活事業者の提案としている通りですが、吹田市の一団地認定基準に適合することが必要です。なお、余剰地を含めた一団地認定区域の設定は可能ですが、将来、余剰地を切り離せるよう事業区域の計画を行ってください。
18	20	第4	3	(1)	④	開発行為における基本的な考え方	「事業用地(府営住宅整備用地及び活用用地)を一体の開発事業として、許認可申請を行う」とありますが、北ブロックと南ブロックは別々の開発事業と考えてよろしいでしょうか。	北ブロックと南ブロックは別々の開発事業と考えております。
19	21	第4	3	(1)	⑤	公共下水道	下水道施設について吹田市と協議とありますが、見積条件の公平性を保つためにも付設条件(径、延長、付設深さ、施工時間帯、道路開放条件等)を府より明確にしてくださいでしょうか。	ご提案される計画に基づき、吹田市との協議をお願いします。
20	23	第4	4	(1)	①	住戸数	住戸専用面積が約0㎡と示されていますが、上限値、下限値の明示をお願いします。	後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)において添付する標準平面詳細図をもとに計画ください。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
21	23	第4	4	(1)	②	規模・配置計画等	全住戸の7割以上を南向きとすることとありますが、全住戸とは北ブロックと南ブロックの合計420戸という理解で問題ありませんか？	ご理解のとおりです。
22	24	第4	4	(1)	④	仕様	府営住宅整備に関する事項の「④仕様」に記載がある、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、吹田藤白台住宅、吹田高野台住宅と同様、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。
23	25	第4	4	(2)	⑤	児童遊園	活用用地を中高層共同住宅とする場合、もし吹田市との協議が成立するのであれば、この児童遊園を、本来であれば活用用地に独立して設置が課せられる同様の児童遊園との兼用と見なして、活用用地の計画設定を行なうことは可能ですか？	吹田市の開発事業の手続き等に関する条例について、府営住宅整備用地及び活用用地を一体の開発事業として、許認可申請を行い、府営住宅整備用地、活用用地、それぞれの区域とも基準を満たす提案としてください。
24	25	第4	4	(2)	⑥	まちかど広場	まちかど広場の規模及び形状については事業者の提案によると考えて問題ありませんか？	ご理解のとおりです。ただし、良好なコミュニティ形成に配慮した計画としてください。
25	26	第4	5	(2)		その他	駐車場の設置もしくは出入り口の位置等に関して、地域住民との今までの話し合いの中で解決すべき課題等があれば、教えてください。	特に、通学路の安全対策については十分な協議をお願いします。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
26	26	第4	5	(1)		活用用地の土地に関する事項	「(※施設用地については、現在吹田市及び近隣自治会等に要望を照会中であり、その内容を入札説明書に添付する要求水準書に示す可能性がある。)」と記載されていますが、どのような内容を照会しているのか公表して頂けないでしょうか。	照会内容の公表は予定しておりません。求める内容は、後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)をご覧ください。
27	34					別紙ー1 リスク分担保(案) 建設物価変動リスク	工事期間中、特別な要因により労務費が大きな割合を占める工種(例えば鉄筋、型枠や内装など)に著しい変動が生じた場合、府営住宅整備費の調整対象となると考えて宜しいでしょうか。	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。
28	36	別1				別紙ー1 リスク分担保(案) 物価変動リスク	物価変動リスクに関し、実施方針内では“建設物価変動率で一定調整する”と記載がありますが、昨今のPFI事業を見ますと①建設標準物価指数②デフレーター③標準建築費指数季報など様々なものの採用・考慮がございます。本事業での物価変動リスクに関する処置をご教示ください。また、その際の算定基準になる出来形に関しての考え方も併せてご教示ください。	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。
29	35	別1				別紙ー1 リスク分担保(案) 仮住戸の不足リスク	具体的にどのような場合を想定されているのでしょうか。	本事業の業務範囲では対象とならないリスクであり、リスク分担保(案)から削除します。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
30	別3					事業区域図・移転計画図	北ブロックの余剰地①敷地について、今回募集される活用用地からは切り離されていますが、今後の活用方針・予定等決まっていることがあれば教えてください。 今回の活用用地の南側に残地として残ることになり、その用途が大変気になります。 もし可能であれば、今回の活用用地敷地に取り込んで、一緒に売却対象敷地としていただければ、活用用地敷地が大きくなるので、事業規模拡大により、より一層魅力的な事業用地になりますし、また、工事用車両の通行に関しても、東側市道藤白台23号線道路を使わずに一体開発で施工することにより、課題解決に繋がるものと思われま	余剰地①の今後の活用方針は未定です。 本事業における活用用地の範囲は、図に示したとおりとします。
31	別4					土地利用計画図	余剰地①②③に関して今回のPFI事業から外れた経緯をご教示ください。活用用地に隣接する①に関しては、将来の工事車両の進入等を考慮すると①は今回の事業内で活用することが望ましいと考えます。(活用用地のみでは小さく感じます) また本件は、1期事業とは違い複数の事業グループが応募する可能性が高いことから、せめて①を本事業に入れるべきと考えます。	活用用地の創出時期などの総合判断により、事業区域を決定しております。また、事業計画について、ご意見として承りますが、本事業における活用用地の範囲は、図に示したとおりといたします。
32							近隣に対する説明の状況や議事録の公表はありますでしょうか。	近隣に対する説明等は行っていますが、議事録等の公表予定はありません。
33							埋蔵文化財に関する試掘や本掘の必要はありませんか。また必要な場合は府負担と考えてよろしいでしょうか。	事業用地は埋蔵文化財包蔵地には該当しないため試掘は不要です。なお、本掘が必要となった場合のリスク分担については、リスク分担表(案)のとおりです。