

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	1、2	第1	1	(5)	②	府営住宅整備業務	B12棟は第二工区の既存住宅であるが、民活事業者の提案により、第一工区の既存住宅の解体撤去と同時に解体撤去して、準備期間中に資材置き場等に活用することも可能とする。 とありますが、土地利用の都合上、解体したB12棟部分に第一期住宅を建てることは可能ですか。	解体したB12棟部分に、第一工区で建替住宅を整備することは不可とします。
2	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務	本事業に関して、既に府から対象住戸の入居者および自治会等には概要につき説明会等開催され、一定の理解と協力について同意が得られているのでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務	基本的に既存のB1～B13棟までの合計283戸の入居者は、本人が希望しない場合を除き、新たに整備される建替住宅に優先的に移転されるという理解で宜しいでしょうか。	平成25年5月24日現在において、B7棟～B12棟については入居者は移転済みの為不在です。B1棟～B6棟およびB13棟の入居者については、第一工区建替住宅へ優先的に入居していただきます。
4	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ア 本移転支援業務	事業用地内B1～B13棟に現在入居されている世帯数、入居者数をご教示願います。	平成25年5月24日現在において、B7棟～B12棟については入居者は移転済みの為不在です。B1棟～B6棟およびB13棟の入居者については、116世帯が入居中です。
5	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ア 本移転支援業務	空き住戸が発生した場合は、後期の入居予定者に対し追加募集を行うこととする。とありますが、追加募集を行う回数が記載されておりませんが、実費精算という認識でいいのでしょうか。 もしくは、業務費算出の為に要求水準書に明確に回数が記載されるのでしょうか。	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）にて提示する予定です。
6	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ア 本移転支援業務 (ア)	「モデルルームの案内業務」とありますが、下記につきご教授下さい。 ①モデルルームとは現地に新たに整備する住宅の一部を適用するのでしょうか。 ②それとも別の場所に事業者の負担で設置するのでしょうか。 ③設置の必要期間はどの程度になるのでしょうか。 ④「案内業務」とありますが、要員が常駐し、日中常に案内できる体制を整備する必要があるのでしょうか。	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）にて提示する予定です。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
7	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ア 本移転支援業務 (イ)	「入居者決定の支援業務」とありますが、入居者決定は府で実施されるという理解で宜しいでしょうか。	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）にて提示する予定です。
8	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ア 本移転支援業務 (ウ)	「本移転料の支払い業務」とありますが、これは入居者個々人の方の引越し費用と言う理解で宜しいでしょうか。当該費用に上限はあるのでしょうか。 ※身体障がい者のご家庭の引越しの場合、ダンボール詰め等負担の少ない引越し商品を利用されるため	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。
9	2	第1	1	(5)	③	入居者移転支援業務 ウ 社会資本整備総合 交付金等、交付金関係 書類の作成支援業務	「社会資本整備総合交付金関係書類の作成支援」とありますが、事業者の立場は、あくまで府が作成する当該資料の支援という立場で宜しいでしょうか。	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。
10	2	第1	1	(5)	④	用地活用業務（付帯事業）	「活用用地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。」とありますが、これは入札後に路線価が上がった場合は活用用地取得の価格も連動して上がるということでしょうか。また、具体的な補正の方法は決まっていますでしょうか。	前段はご理解のとおりです。 後段は特定事業契約書（案）にて提示する予定です。
11	3	第1	1	(7)	①	民活事業者の収入 イ	「移転支援業務に要する費用を実績に応じた額を半期毎に支払う」とありますが、 ①実績に応じた額とは、移転料として引越し業者含め事業者が立替えた費用のみを支払うということでしょうか。 ※事業者が交渉等に要した人件費等の諸費用は支払い対象にはならないのでしょうか。 ②府から支払われるまでの期間は、事業者が立替え支払いを負担するという理解で宜しいでしょうか。	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）および特定事業契約書（案）にて提示する予定です。
12	3	第1	1	(7)	②	民活事業者の負担 ウ	活用用地の取得費用の支払いは、活用用地の取得時（平成28年度）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。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
13	3	第1	1	(9)		事業実施スケジュール(予定)	表において、平成28年度の「第二工区既存住宅の解体・撤去」及び「民活業者への活用用地の譲渡」の完了後は、第二工区の建築工事と平行して活用用地の工事に着手してよいという理解で宜しいでしょうか。また、平成30年度に「第二工区府営住宅の供用開始・第二工区への本移転」とありますが、活用用地の施設の完成及び供用開始には期限は設けられていますでしょうか。	前段はご理解のとおりです。後段については、期限は設けておりません。
14	9	第2	2	(1)		入札参加書の構成等オ	「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。
15	9	第2	2	(1)		入札参加書の構成等オ	「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、活用用地取得後、土地の分割を行い入札内容と同じ用途での活用の条件を付けて第三者への所有権移転は可能ですか。	不可とします。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。
16	10	第2	2	(2)	⑤	用地活用企業	「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」とありますが、実績を証明するものとして、入札参加時にどのような書類の提出が必要となるのでしょうか。	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。
17	10	第2	2	(2)	⑤	用地活用企業	用地活用企業が複数の構成員の場合、活用用地取得後、土地の分割を行い個々の事業として事業を行うことは可能ですか。	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。
18	13	第2	2	(2)		審査の内容	「入札価格及び活用用地取得の価格」を提案するように述べられておりますが、入居者移転支援業務の費用を別途提案する必要はありますでしょうか。	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。
19	13	第2	3	(3)	①	入札価格の確認	「府営住宅整備に係る対価」の予定価格及び「活用用地の対価」の最低価格は、入札説明書等にて公表されるのでしょうか。	詳細は、後日公表予定の落札者決定基準（案）にて提示する予定です。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
20	13	第2	3	(3)	③	提案内容の評価	「中小企業との協力体制、障がい者雇用の取組、活用用地の地域貢献及び環境への配慮に係る事項について加算点評価を行う」とありますが、「府営住宅民活プロジェクトの見直し方針について（平成22年12月22日）」や「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト落札者決定基準（平成23年7月15日）に書かれている”加算点付与基準”」に習い、評価を行う予定でしょうか。	詳細は、後日公表予定の落札者決定基準（案）にて提示する予定です。
21	14	第2	3	(4)		選定・契約の手順及びスケジュール（予定）	入札後、プレゼン・ヒアリングを行う予定はあるのでしょうか。	入札後にプレゼンテーションをしていただく予定はございません。提案内容についてヒアリング等を行うことはございます。
22	14	第2	3	(4)		選定・契約の手順及びスケジュール（予定）	表において、「平成26年3月下旬」に「本契約締結（2月議会で承認）」とありますが、活用用地の売買契約もこのときに行うという理解で宜しいでしょうか。また、この契約時に手付金や保証金等が必要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。
23	15	第3	1			予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	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。
24	15	第3	3			民活事業者の責任の履行に関する事項	府営住宅整備、及び活用用地に対する契約保証金の納付等について、保証金の額をご教示願います。	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。
25	17	第4	3			全体に関する事項	府営住宅敷地は高低差がありますので、開発計画及び建築計画を行うため、敷地の高低差がわかる資料の提示をお願いします。	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。
26	18	第4	3	(1)	②	建替え順序	「ア 第一工区の既存住宅の解体、撤去」の前に、B7～B11棟に住んでいる方の移転作業はないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	18 23	第4 第4	3 5	(1) (2)	③	工事車両進入路	活用地の工事車両進入路について、北側法面を成形、進入路とし、工事完了後に、復旧する考え方でよいでしょうか。	敷地北東部の既存の出入口を改修し進入路とし、工事完了後は適切な道路幅員と安全性を確保したかたちで復旧してください。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
28	18	第4	3	(1)	④	開発行為における基本的考え方	事業者は、既存の一団地の取消し手続きを行った上で、事業用地の府営住宅整備用地について、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、現在高野台住宅でくくられている一団地認定の範囲を教えてください。	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。
29	18	第4	3	(1)	⑤	公共下水道	事業用地北側に埋設されている公共用下水道（污水）については、府営住宅整備用地、活用用地とも存地を条件とする。とありますが、埋設管の深さを教えてください。 また、記載下水道に関しては吹田市下水管理課と管理方法に関して協議は完了しているのでしょうか。	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。
30	18	第4	3	(1)	⑤	⑤公共下水道	「事業用地北側に埋設されている公共下水管（污水）については、府営住宅整備用地、活用用地とも存置を条件とする」と明記されていますが、北側下水管の存置範囲を教えてください。また、計画地南側に埋設されている公共下水管は存置しないということによろしいのでしょうか。	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。
31	19 別紙 4	第4	3	(1)	⑨	敷地内通路等	敷地の西側と南側に設置されている既存の敷地内通路は、道路としての取扱ではなく、敷地内の車路としての取扱でよろしいですか。	敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は団地内通路としての取扱となります。
32	19 別紙 4	第4	3	(1)	⑨	敷地内通路等	「（別紙-4土地利用計画図）に示すとおり、敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること」と明記されていますが、隣接するUR団地や建替住宅の動線を確保出来れば通路の位置や形状を計画よって変更してもよろしいのでしょうか。	当該通路の位置については概ね現況の位置となるよう計画してください。形状については、車両通行の支障のないよう計画してください。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
33	19 別紙 4	第4	3	(1)	⑨	敷地内通路等	「（別紙-4土地利用計画図）に示すとおり、敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること」と明記されていますが、上記の団地内通路は建替住宅及び隣接するUR団地へのアクセス以外に活用地のアクセスとして使うことも可能でしょうか。通路は府営用地の団地内通路扱いでよろしいでしょうか。	活用地へは府営住宅用地を通らずにアクセス可能となるよう計画して下さい。通路の扱いについては、質問31を参照下さい。
34	19 別紙 4	第4	3	(1)	⑨	敷地内通路等	「（別紙-4土地利用計画図）に示すとおり、敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること」と明記されている通路と、府道豊中摂津線に取りつく高野台36号線の接続部分（交差点）の形状が悪く、交差点の形状を改善することが望ましいと考えますが、本事業の改修範囲と考えてよろしいでしょうか。また、御指示の改修範囲を具体的に御教授して頂けることは可能でしょうか。	交差点の形状については、原則法面を保存することとした上で可能な範囲で改修可能とします。当該通路の改修範囲については、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。
35	19 別紙 4	第4	3	(1)	⑨	敷地内通路等	「敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路を新たに整備すること」、別紙-4に明記されている歩行者通路を南側道路（府道豊中摂津線）とつなげた方がより歩行者動線の利便性が高まると考えます。一部府道豊中摂津線への接続部を設けてもよろしいでしょうか。また、北側と南側の法面を歩行者出入口の確保のため一部変更してもよろしいでしょうか。	別紙4に明記される歩行者通路については、必ず整備が必要です。それ以外に別途歩行者通路の整備をすることは可能です。また、北側と南側の法面の歩行者出入口確保のための改修は必要最小限の範囲で可能とします。
36	20	第4	4	(1)	①	住戸数	新たに整備される住戸のタイプ別の内訳が示されていますが、既存住宅283戸の住戸タイプを全て包含しているという理解で宜しいでしょうか。	既存住宅の住戸タイプと建替住宅の住戸タイプの内訳は異なりますが、建替住宅のタイプ別の内訳は建替住宅へ入居予定者へのアンケートを元に策定しており、すべての入居予定者が希望される住戸タイプへ移転可能なように設定しております。
37	20	第4	4	(1)	①	住戸数	「1期168戸、2期162戸、合計330戸」と明記されていますが、合計330戸は変更せず1期の計画戸数を増やすことは可能でしょうか。	不可とします。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
38	20 別紙 4	第4	4	(1)	②	規模・配置計画等	別紙-4を見ると、概ね建替え1工区と2工区一部を31m第3種高度地区、建替え2工区一部と活用地を25m第3種高度地区として想定されておりますが、活用地の一部を31m第3種高度地区の範囲に計画し、その範囲内の法規制に従うことが可能と考えてよろしいでしょうか。	府営住宅用地と活用地については概ね別紙-4土地利用計画図の位置を想定している為、不可とします。
39	21 別紙 4	第4	4	(1)	②	規模・配置計画等	21ページに「第二工区においてはバルコニー及び廊下面が西向きとなる住棟計画は不可とする」、別紙-4に「府営住宅用地（2工区）での西向き住棟配置は禁止とする」と明記されておりますが、東向き住棟は可能と解釈してよろしいでしょうか。また、東西向き住棟の場合、西側UR敷地境界線から後退距離の指定がありましたら、教えて頂けないでしょうか。	バルコニー及び廊下面が西向きとなることを禁止しているため、基準に示す範囲での東向き住棟は禁止となります。 後段については、住棟向きに関わらず西側UR敷地境界線からは建築物までの水平距離は10m以上とすることを条件としております。
40	21	第4	4	(2)	② ③	駐車場 自転車置き場	新たに整備される駐車場と駐輪場の台数の指示がありますが、既存住宅のそれぞれの台数を包含しているという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	23	第4	5	(2)		その他	「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づき、当該施設の延床面積分の容積率緩和（地域に寄与する福祉サービス施設等の設置）を行う場合は、事前に地元自治会及び吹田市に適否を確認すること。詳細は入札説明書に添付する要求水準による。とありますが、事前に地元自治会及び吹田市への適否確認は参加者個別で行うのではなく、提案前に大阪府にて提案予定内容を取り纏め、大阪府にて地元自治会及び吹田市への適否確認をお願いいたします。	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。
42	23	第4	5	(2)		その他	活用地の用途について、「商業施設の提案は不可」とありますが、住宅以外の商業ではない用途は可能ですか。	法規制等を満足している場合は可能です。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
43	23	第4	5	(2)		その他	「北側の法面部分緑地は保全すること」、「活用地に整備する施設への活用地に整備する施設への車両の進入路については原則敷地北東の既存の通路を使用すること」と明記されていますが、敷地分割や用途等によって南千里駅高野線沿いに新たな出入口を設けることは可能でしょうか。	可能としますが、必要最小限の計画となるようにしてください。
44	23 別紙 4	第4	5	(2)		その他 土地利用計画図	23ページに「北側の法面部分の緑地は保全すること」、別紙-4に北側法面及び南側法面を「原則既存法面緑地の維持・保全」と明記されていますが、開発指導により現況擁壁+法面の保全が難しい可能性があるかと推測します。吹田市との協議結果の内容や現況擁壁+法面の安全性の確認が出来る資料等がありましたら、御提示頂けないでしょうか。	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。
45	別紙 4					土地利用計画図	別紙-4にて、「既存法面緑地の維持・保全」とありますが、法面に関係する擁壁も維持・保全が必要と考えてよろしいですか。 また、その擁壁について、構造的に安全性が確保されているものと考えてよろしいですか。	前段はご理解の通りです。 後段は、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。
46	23 別紙 4	第4	5	(2)		その他 土地利用計画図	高野台住区再生プランでは府道豊中摂津線沿いは「歩道と計画地宅盤レベルの連続性を確保」と記されています。別紙-4には府道豊中摂津線沿いの「原則既存法面緑地の維持・保全」と明記されていますが、計画によって府道豊中摂津線沿いの現況擁壁+法面を大幅に変更し、歩道との連続性を確保する案を提案することは可能でしょうか。	吹田市より、住区再生プランで示される「歩道と計画地宅盤レベルの連続性を確保」については、「敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路と宅盤レベルの連続性を保つ」ことで満たされるとの見解を頂いております。よって府道豊中摂津線沿いの現況擁壁+法面を大幅に変更する計画は不可とします。
47	23	第4	5	(2)		その他	「活用地に整備する施設の用途について、商業提案は不可とする」と明記されていますが、学校、病院、福祉施設等を入れることは可能でしょうか。	法規制等を満足している場合は可能です。



NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
48	別紙 4					土地利用計画図	活用用地の範囲について、「既存2棟の一部を含む」とされていますが、府営住宅の整備戸数等の条件を満たした上で、既存2棟の全部もしくは既存1棟、既存13棟を活用用地の範囲に含む計画は認められますか。	活用用地の区域設定については、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。
49	—					—	敷地内で現在使用している駐車場がありましたら、駐車場位置と台数を教えて頂けないでしょうか。	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。