

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（入札説明書）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	3	第2	1	(5)	③	ア 住宅替支援業務	要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)に対する質問・意見に対する回答No.8において、住宅替支援業務は第4期既存住宅及び第5期既存住宅に住む世帯を含むと回答がありました。今回、建替住宅に入ることができない77世帯(=第二工区116戸+第4期129戸+第5期162戸-建替330戸)においては、77世帯分の住宅替支援業務が発生するというのでしょうか。	本事業では、第一工区建替住宅に第二工区内の居住者が本移転し、第二工区建替住宅に第4期区域内の居住者が本移転します。なお、各工区の入居予定者に対する住戸抽選会の結果、空き住戸が発生した場合は、以降の入居予定者に対し各工区最大2回追加募集を行うこととします。また、住宅替支援業務については、入居者の希望があった場合に発生する業務であり、第5期既存住宅の入居者に対する住宅替支援業務についても希望のある世帯に対してのみ行います。
2	8	第3	2			選定の手順及びスケジュール	ヒアリングを実施する場合、日程や内容の詳細を公表する時期をお教え願います。また、プレゼンテーションを行う予定はあるのでしょうか。	提案内容に関する府から事業者へのヒアリング、及び提案内容に関する事業者から府へのプレゼンテーションは予定しておりません。
3	17	第3	4	(4)	②	イ 入札保証金	大阪府建設工事等入札参加停止要綱別表6のより契約を締結しない場合、落札者が支払う「大阪府が外部委託等の再入札に要する費用」は、およそいくらでしょうか。	「大阪府が外部委託等の再入札に要する費用」とは、民活プロジェクトアドバイザー業務委託の費用を指します。大阪府でこれまでに実施した民活プロジェクトでの当該委託契約額については、大阪府電子調達(電子入札)システムのホームページ内の入札結果>随意契約実績状況よりご確認いただけます。なお、大阪府電子調達(電子入札)システムのホームページ内でご確認いただける金額については契約額であり設計額とは異なります。
4	17	第3	4	(4)	②	イ 入札保証金	落札後、グループ構成企業の内、府営住宅整備に係る企業もしくは用地活用企業の一企業の企業に違反があった場合、他方の企業についても違反したことになるのでしょうか。(例:用地活用企業のみ違反があった場合、府営住宅整備に係る企業は事業を継続できるのか、もしくは用地活用企業と同じく違反したとみなされ違約金を支払うことになるのか)	入札説明書第3.3(4)入札書類等の受付日以降の取り扱いをご参照下さい。
5	18	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	提案書(事業提案)において、企業名の記入欄がある様式(様式29,30,31,32,38,39)については、正・副ともに企業名を記載しても宜しいのでしょうか。	様式29、30、31、32については、正本には企業名を記載して、副本には企業名を記載しないで下さい。様式38、39は企業名を記載して下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（入札説明書）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
6	18	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	社名やグループ名等の提出者を特定できるような表示は付さないとありますが、関心表明書等の添付書類については、関心表明を行う企業名を記載しても宜しいでしょうか。	入札参加者以外の企業名についても、正本には企業名を記載して、副本には企業名を記載しないで下さい。
7	22	第3	4	(5)		開札及び入札書類（副のみ）の持参	開札時、参加グループの立会い人数は決まっていますでしょうか。	開札時の立会人は、参加グループで1名のみとして下さい。
8	22	第3	4	(5)		開札及び入札書類（副のみ）の持参	「代理人」と「入札立会人」が別人（但しどちらも代表企業の社員）である場合、入札立会人に対する委任状は必要でしょうか。もし委任状が必要な場合、所定の書式はあるのでしょうか。	開札時の立会人に対する委任状は必要ありません。
9	26	第4	4	(2)		活用用地売却までの手続き	府は、活用用地の売却に当たっては「売却可能額」を算出し、当該金額以下での活用用地売却はしない旨の記述があり、売却可能額決定の参考として不動産鑑定等が挙げられております。仮に、このとき鑑定評価書を取得する場合の条件は、すでに選定されている優先交渉権者の提案内容に基づいて鑑定評価が実施され、参考にされるという理解でよいでしょうか。	売却可能額の算出にあたっては、落札者の提案に基づいた活用用地の面積・形状において不動産鑑定を実施します。
10	26	第4	4	(2)		活用用地売却までの手続き	活用用地の対価の参考価格において、売却面積10,000㎡・178,000円/㎡という目安が示されており、この場合の売却可能価格の総額は17億8000万円と思われれます。売却面積が増減した場合においては、当然単価の増減も予想されることから、売却総額も増減されることが予想されます。入札説明書本文の尚書き以下の文章の趣旨は、『17億8000万円以下の場合でも売却可能価格に達することができる場合もある反面、単価次第では上記総額を上回った場合でも売却可能価格に達しない場合がある』という理解でよろしいでしょうか。確認のためご回答をお願いします。	ご理解のとおりです。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（入札説明書）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
11	26	第4	4	(2)		活用用地売却までの手続き	活用用地の対価について現時点での参考価格（178,000円/㎡）が記載されておりますが、この価格を下回る価格にて提示をすることは可能でしょうか？また、提示した価格が売却可能額以下であり、協議が整わず活用用地を売却しないと府が判断した場合、落札したグループの内、用地活用企業のみが離脱することとなるのでしょうか？また、その際のペナルティ等は発生するのでしょうか？	前段については、可能です。 後段については、用地活用企業のみが離脱することになります。また、その際の措置については、別添資料⑤特定事業契約書（案）第59条の4項から7項をご参照下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	6	第3	1	(1)		工区の設定	本事業では、事業用地を第一工区（既存住棟は高野台住宅B7～B11棟の合計101戸）と第二工区（既存住棟は高野台B1～B6、B12、B13棟の合計182戸）の2つに区分し、第二工区において府営住宅整備用地と活用用地に区分する。とありますが、上記の既存住棟が各々包含されたものであれば第一工区及び第二工区との工区設定は民活事業者の提案によるものとする。と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、既存住棟と建替住宅の重ね合わせ図を提案書（事業提案）として求めることと致します。併せて入札説明書及び別添資料④様式集を修正しましたのでご確認下さい。
2	6	第3	1	(1)		工区の設定	「事業用地内の公園との境界付近の法面上にある樹木については保全すること」との記載がありますが、具体的にどの樹木か、樹高等の資料があれば御提示下さい。	事業用地内の公園との境界付近の法面上にある樹木については保全して下さい。なお、活用用地と公園の境界上及び境界付近事業用地内の法面上にある樹木の保全及び剪定等の取り扱いについては、吹田市公園管理課と協議して下さい。 なお、樹種・樹高を示す資料はございません。
3	6	第3	1	(1)		工区の設定	「事業用地内の公園と公園の付近の法面上にある樹木については保全すること」とありますが、添付図7 事業用地植栽現況図では該当箇所と思われる法面上に既存樹木は見受けられません。どの樹木を指しているのか図示して頂けないでしょうか。また、「保全する」に移植は含まれるという認識でよろしいでしょうか。	添付図7 事業用地植栽現況図をご参照下さい。また、同じ事業用地内の公園との境界付近の法面上での樹木の移植については保全とみなします。
4	6	第3	1	(2)		建替え手順	西側隣地（UR都市機構千里高野台団地）の車両及び住民は、第一工区施工時は事業用地北西よりの対面通行。第二工区施工時は事業用地南東よりの対面通行と計画してよろしいでしょうか。又その場合第一工区施工時、敷地内道路は、UR都市機構千里高野台団地の入り口迄工事完了するのでしょうか。	西側隣地（UR都市機構千里高野台団地）の車両及び住民は、第一工区施工時は事業用地北西よりの対面通行。第二工区施工時は事業用地北西より事業用地南東へ通行する計画として下さい。 また、併せて別添資料①要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）第3.3.(2)工事車両進入路の記載を修正しましたのでご確認下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
5	7	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	「現在の一団地認定区域を、高野台36号線を除外する形で東西それぞれの区域に分割し、各々の区域で一団地認定の再取得を行う」とあります。吹田市に事前に見解を確認した所、前面道路への接道長が区域全周の1/6未満であるため要協議との見解でしたが、その点も含めて大阪府と吹田市で協議を行い、高野台36号線を除外する形で再取得、及び建替住宅の各工区での再取得が可能と理解してよろしいでしょうか。	府では、本事業の契約時点までに、現在の一団地認定区域を、高野台36号線を除外する形で東西それぞれの区域に分割し、各々の区域で一団地認定の再取得を行うよう吹田市と調整中です。なお、一団地認定の解除及び取得にかかる申請費用等は民活事業者が負担することとし、入札において、一団地認定の取り消し手続きにかかる費用は、一団地認定区域が「吹田市高野台1丁目1-23ほか1筆」の範囲で取得されていることとして見込んで下さい。
6	8	第3	1	(3)	②	公共下水道	府営住宅整備用地において、公共下水道が存地する部分を平面式駐車場や住宅の付属建物で利用することは可能でしょうか。	建物・駐車場区画については不可とします。なお、具体的な計画については吹田市と協議して下さい。
7	8	第3	1	(6)		水道・下水道・ガス等整備	既存府営住宅における設備（上水、下水、ガス、電気等）の引込管、引込線の情報開示をお願いいたします。	上水・下水・ガスについては後日、引込管・引込線の図面を提示いたします。ただし、提示する図面については内容が変更されている可能性もあり、参考図書として利用して下さい。また、電気関係については、関係機関へお問い合わせ下さい。
8	8	第3	1	(6)		水道・下水道・ガス等整備	府営住宅整備用地及び活用地内にある電柱に関して、移設・撤去を行う際は関西電力負担にて撤去・移設となるのでしょうか。	原則、電柱の移設・撤去については電柱設置者の負担となりますが、仮設や短期間での移設となる場合は民間事業者の負担となります。
9	9	第3	1	(6)	②	雨水排水について	「市道南千里高野線及び府道豊中摂津線に埋設されている雨水本管については増補管の整備が必要となる」とあります。吹田市と協議したところ、「北側道路については北東部交差点までの約270mの区間に関して、φ400→φ600→φ1000の増補管整備が必要。南側道路についても、南東部交差点までの約470mの区間に関して、φ300→φ600→φ800の増補管整備を要す」との指導でした。本事業提案参加企業が明確にこれを理解し、提案に反映できるよう、当該図面の公表が必要ではないでしょうか。	市道南千里駅高野線および府道豊中摂津線に埋設されている雨水本管については、吹田市下水道計画に基づき増補管の整備が必要となりますので、雨水処理の為の具体的な措置（増補管の整備、既設雨水本管の改修及びその他これらに代わる整備等）については事業者が吹田市と協議して下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
10	10	第3	1	(6)	⑦	敷地内通路等	敷地の北西から南側へ東西に設置されている敷地内通路は概ね現況のまま改修とありますが、車道と歩道を明確に区別（段差等）を設置して改修する必要があるのでしょうか、または現状の形状のようにバリカー、ガードレールを設置するのみでいいのでしょうか。（7/29付回答書⑫に必要な範囲の改修とありますが、具体的な改修内容をお願いいたします。）また、緊急車両や関係法令適合の為に幅員を拡げることは可能でしょうか。	前段については、敷地の北西から南側へ東西に設置されている敷地内通路については、車道と歩道を区別する必要はありますが必ずしも段差を設け分離する必要はございません。ただし、段差を設けない場合は、バリカー等にて歩車分離などの安全対策が必要です。なお、既設のバリカーを取り替える際は、改修後の設置場所等については府および吹田市と協議して下さい。また、具体的な改修内容については、別添資料①要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）第3.2.(1)⑦敷地内通路等をご参照下さい。 後段については、緊急車両や関係法令に適合するよう計画して下さい。
11	11	第3	1	(6)	⑦	歩行者通路について	「歩行者通路の整備に際しては、…バリアフリー化に配慮すること」との記載がありますが、歩行者通路内にやむを得ず階段を設けた場合、階段に代わるものとして「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」第十八条の移動等円滑化経路に適合した別動線が確保されていれば問題ないか。	ご理解の通りです。
12	12	第3	3	(1)		基本的な考え方	「B12棟を2工区において撤去する際は、当該住棟を撤去するまでの間、適切に管理を行うこと」とありますが、ここで言う「適切な管理」とは、具体的にどのようなものでしょうか。	安全・防犯の観点から、見通しを確保した上での当該住棟の閉鎖（仮囲いの設置）、防犯灯の設置、周辺の除草清掃、不法投棄の防止など、必要とされる対策を行って下さい。
13	12	第3	3	(2)		工事車両進入路	「活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しては、工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画とすること」とありますが、第二工区の工事完了までは、活用用地の工事車両が第二工区を通過してもよいとの理解でよろしいでしょうか。	第二工区の工事完了までは、活用用地の工事車両が第二工区を通過することも可能です。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
14	14	第4	2	(1)	④	府営住宅の仕様	府営住宅整備に関する事項の別添資料①要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）のP14中段（1）建替住宅 ④府営住宅の仕様に記載がある、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、堺南長尾住宅、吹田竹見台住宅および枚方田ノロ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。 なお、別添資料①要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）別紙1（p31）ガス設備、浴槽設備、給湯器の欄もご確認下さい。
15	14	第4	2	(2)	②	駐車場	一団地認定を取得する場合、第一工区内で第一工区居住者用及び、第二工区居住者用の駐車場の一部を確保してもよろしいでしょうか。	駐車場は、それぞれの工区で必要台数を確保して下さい。
16	15	第4	2	(2)	⑧	電気室、受水槽、ポンプ室の配置	住棟より独立して配置すること。と明記されていますが、音、振動等の考慮を行えば住棟の一部に配置することは可能と考えて宜しいでしょうか。	電気室、受水槽、ポンプ室は住棟より独立して配置して下さい。
17	18	第4	5	(1)	⑤	解体撤去工事の施工	第一工区区域内に不法投棄物が約57.5m <sup>3</sup> あるとのことですが、具体的にはどのようなものでしょうか。	可燃ごみ、不燃ごみが混在しています。なお、特別管理型廃棄物はありませんが、リサイクル対象部品のない家電ゴミは含まれております。
18	20	第4	9	(3)		完工確認及び引渡し	「竣工後、2週間は土日を含め、補修依頼への対応のため現場で業者の待機を行うこと」とありますが、長期間拘束されることは、業者にとって大きな負担となります。連絡を受けてから速やかに対応することを条件に、現場管理者のみの現場待機としていただけないでしょうか。	竣工後、2週間以内の土日は、補修依頼への対応のため現場（もしくは自治会との調整により集会所）で業者の待機を行って下さい。また、平日については連絡を受けてから速やかに対応することを条件に、現場管理者のみの現場待機とすることも可能です。 なお、併せて別添資料①要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）第4.9.(3)完工確認及び引渡しの記載を修正しましたのでご確認下さい。
19	22	第5	1	(1)	①	共通事項	活用用地への車両の進入路については、敷地東北の既存の通路を確保した上で、府営住宅用地を通る車両用通路を設けて良いでしょうか。	活用用地への車両は府営住宅用地を通らない計画として下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
20	別紙 1	P2	1	(1)		基本方針 敷地内通路（歩路）	施設計画敷地内通路で規定する敷地の東西及び、南北をつなぐ歩行者用通路についても自転車は通行可能と考えてよろしいでしょうか。	歩路への自転車通行は想定しておりません。
21	別紙 1	P2	1	(1)		配置計画等 集会所	集会場は、「第一工区内の活用用地との境界付近に設置し、新たに整備する歩行者用通路に近接する計画とする」との記述がありますが、歩行者用通路から第一工区内のコミュニティ広場等を介して通行できる場合は、活用用地との境界から若干（20m程度）離れていても良いと考えて宜しいでしょうか。	ご質問の内容であれば可能です。
22	別紙 1	P3				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、耐火構造とするとの記載がありますが、階段は鉄骨造としてもよろしいでしょうか。	階段についてもコンクリート系構造（SRC、PCを含む）として下さい。
23	別紙 1	P3				基本構造等 屋根	屋根は勾配屋根とする記載がありますが、太陽光パネル設置部分と維持管理に必要な部分のみ陸屋根としてもよろしいでしょうか。（H25.7.29の回答書No.44には、「パネル設置面については歩行可能な仕様」との記載があります）	太陽光パネル設置部分については、勾配屋根として下さい。また、歩行可能な仕様とは太陽光パネル設置面の周囲を点検できるスペースを設けることを意味しています。
24	別紙 1	P26	1	(2)		その他電気設備 太陽光パネル設置対応	太陽光発電設備の発電容量の制限はありますか。又、設計時には、太陽光パネル設置業者が決定予定であることと明記されていますが、設置業者は元請業者と考えて宜しいでしょうか。	前段については、太陽光発電設備の発電容量の制限はございません。 後段については、太陽光パネルは別途公募した屋根貸し事業の太陽光パネル設置事業者が行います。
25	別紙 1	P30	1	(3)		下水道 排水設備 その他	住戸内配管には適宜防音被覆を施すこととありますが、排水管の防音対策は住戸内共用排水縦管で居室に面したものを対象と考える程度で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	添付図4					土地利用計画図	「既存7棟から11棟を含む範囲」「既存1棟及び13棟を含む範囲」とあるのは、該当住棟の一部ではなく全て含むことと理解すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。



大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
27	添付図13					駐車場利用状況図	保存する団地内通路の東側にある既存の駐車場（1102～1120）は利用できると考えてよろしいでしょうか。	団地内通路の東側にある既存の駐車場（1102～1120）については、現在フェンスバリケードで閉鎖中ですが、不法駐車・不法投棄物の防止策を講じることで、工事に関連する車両の駐車に利用することは可能です。ただし、府営住宅の入居者を対象とした仮設駐車場としての利用は不可とします。また、区画の寸法等が現在の府の基準を満たしていない為、現状のままでは建替後の本設の駐車場としての利用は出来ません。
28						別途資料	既存住棟の設計図面の提供をお願い致します。（特に基礎図は必要）	既存住棟の設計図面はございません。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（入居者移転支援業務編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	3	第2	3			業務内容	入居者移転支援業務に関する業務研修は実施されま すでしょうか？	入居者移転支援業務に関する業務研修の実施は予定 していません。
2	3	第2	3			業務内容	研修を実施する場合は概ねどのくらいの日数を想定 しておりますでしょうか？	入居者移転支援業務に関する業務研修の実施は予定 していません。
3	3	第2	3			業務内容	業務履行に際して、大阪府様からの業務マニュアル やFAQ等の提供はいただけるのでしょうか？	入居者移転支援業務に関する業務マニュアルやF A Q等の提供は予定していません。
4	3	第2	4	(1)		入居者移転支援業務計 画書・自主モニタリ ング計画書の作成・提出	業務計画書と自主モニタリングシートは任意様式で 作成でよろしいのでしょうか？	ご理解のとおりですが、作成にあたっては府と協議 して下さい。
5	3	第2	4	(2)	①	入居者の要望、苦情等 への対応	入居者への要望、苦情の対応ですが、他の建て替え プロジェクトではどのような要望や苦情がございま したでしょうか？ご教授頂けたら幸いです。	例としては、引越し期間について不安を抱かれてい る入居者もあり、十分な調整をしていただく必要が あります。
6	3	第2	4	(2)	①	入居者の要望、苦情等 への対応	家賃滞納者については府の指示に従い対応するとあ りますが、家賃滞納督促も行う必要があるとのこと でしょうか。督促があるとすれば、督促業務は指定 管理者の業務ではないでしょうか。	家賃滞納督促は事業者の行う業務の範囲外です。
7	3	第2	4	(2)	②	想定外の事態への対応	想定外の事態とありますが、本業務に起因して発生 した事態という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	3	第2	4	(2)	④	入居者のニーズ把握	入居者ニーズの把握ですが、手法は個社毎に任意で 設定するのでしょうか？もしくは必ず全世帯面談す る等の決まりごとがあるのでしょうか？	入居者ニーズの把握の手法については、事業者の判 断により任意で設定して下さい。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（入居者移転支援業務編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
9	3	第2	4	(3)		業務報告	業務報告業務計画書と自主モニタリングシートにて業務工程毎に終了した結果をそのタイミングで報告を行えばよろしいのでしょうか？それとも月次等で進捗等の報告が必要でしょうか？	別添資料②要求水準書（入居者移転支援業務編）第7業務報告をご参照下さい。
10	6	第2	5	(2)		第6 社会資本整備総合交付金等、交付金等申請関係書類の作成の支援業務	各種資料の作成については、府の支援という立場で良いでしょうか。	別添資料②要求水準書（入居者移転支援業務編）第6 社会資本整備総合交付金等、交付金等申請関係書類の作成の支援業務をご参照下さい。
11	6	第2	5	(2)		第8 入居者移転支援実費請求手続き	証拠書類を府に提出するとありますが、証拠書類として認定されるものは支払先の領収証（責任者受領印捺印済）で良いでしょうか。	入居者移転支援実費の支払先の領収証（責任者受領印捺印済）については証拠書類として認められます。
12	12	第4	4	(1)		入居申込書受付及びモデルルームの案内業務	モデルルームは本事業地内（建替住宅）で良いでしょうか。また、規定どおり土日のいずれか1日を含む連続した2日間で実施すれば任意の日程で良く、且つそれ以外の日程での個別対応には応じなくて良いという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	12	第4	4	(1)	②	関連書類	住民票等の申請費用は各本移転者の負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	15	第4	4	(3)		入居説明会	会場はどこでも良いでしょうか。	入居者の利便性を考慮し、できる限り本事業用地に近接した会場で実施して下さい。
15	15	第4	4	(3)		入居説明会	駐車場や駐輪場の区画決定は、本業務範囲外という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、仮設の駐車場や駐輪場の区画決定は事業者の責任で行っていただきます。
16	15	第4	4	(3)		入居説明会	原状回復費用または仮移転者の賃貸借契約違反による損害未払いの場合、本移転料の支払いを留保すると思いますが、本件につき指定管理者から情報の開示が適宜なされるという理解で宜しいでしょうか。	本事業においては、民間賃貸住宅を利用した仮移転は発生しない為、別添資料②要求水準書（入居者移転支援業務編）第4.4(3)ウ.イ)ただし書き以降は削除します。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（要求水準書（入居者移転支援業務編）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
17	16	第4	4	(3)	②	関連書類 説明会（鍵渡し）当日	巡回管理員等に提出するとありますが、この巡回管理員は本業務で選任する必要があるのでしょうか。それとも指定管理者が配置する要員でしょうか。	指定管理者が配置する要員です。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（落札者決定基準）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	6	第2	2	(2)	ア	基礎点評価 施工条件	活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しては工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画とする旨の記述がありますが、既存施設の解体撤去工事の際においても活用用地と第2工区建替用地の工事車両の動線を分離しなければならないでしょうか。	既存施設の解体撤去工事の際は、活用用地の工事車両が第2工区を通過することも可能です。
2	7	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については介護保険法や児童福祉法等に基づく施設が評価対象とのことですが、導入しようとする施設に対しての行政認可（介護保険法上の特定施設認定や児童福祉法上の認可保育園としての認定など）について、府や吹田市からの措置については配慮がなされるものと理解してよいでしょうか。	本事業において提案された施設に対する行政認可についてはの特段の配慮は致しません。
3	7	第2	2	(2)	イ	◆加算点付与基準 ④環境への配慮	大阪府の重点評価で、CASBEEのAランクを取得した場合、「評価 ★★★★★☆」となっていますが、これを「評価4」同等と考え、cの加算がされるものと考えて良いでしょうか。	大阪府の重点評価とは、CO2削減、省エネ対策、みどり・ヒートアイランド対策の3項目を指しており、CASBEE総合評価とは異なります。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（様式集）に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	2	第1	4	(1)		納税証明書	法人税・消費税の納税確認として、「納税証明書その3の3」を提出することでよろしいでしょうか。	法人税、消費税についてはご理解のとおりですが、別途、法人府民税、法人事業税の証明書も必要になります。
2	2	第1	4	(1)		納税証明書	4. 提案書に関する提出書類の様式27の添付書類について納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、法人府民税、法人事業税）の写しと記載があるが、提出対象企業は様式27に名前を記載する会社だけでよろしいでしょうか、ご教示ください。	納税証明書は、グループを構成する全企業が提出して下さい。
3	23	様式17				用地活用企業に関する資格	備考欄は、必要に応じて記載することで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	29	様式20				2. 入居者移転支援実費の内訳	府指定パラメータとしてB=6戸（第一工区住宅替・退去戸数）、D=6戸（第二工区住宅替・退去戸数）とありますが、この数字の根拠をご教示願います。また入居者移転支援対象となるのが407世帯（第二工区、第4期、第5期）あるのに対し、建替戸数は330戸であるため、本移転できない世帯が77世帯あります。この77世帯は、本事業内で住宅替を行うのでしょうか。	前段については、昨年度に千里高野台住宅から住宅替を行った世帯数を参考に設定しております。後段については、大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（入札説明書）に対する質問・意見1をご参照下さい。
5	39	様式25				基礎点評価チェックリスト	納税証明書は、どの様式に添付すれば宜しいでしょうか。	納税証明書は、様式27に添付して下さい。
6						捺印のある様式	副本に関しては、正本に捺印をしたもののコピーで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7						各様式	様式毎の設問や欄外※印の各注釈を必要に応じて削除しても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト入札説明書等（特定事業契約書（案））に対する質問・意見に対する回答

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	19					第42条第1項 (本移転期間の変更)	「本移転者の事由等により第一工区の本移転支援業務を6ヶ月間の延長を行う」とのことですが、延長が行われた場合、事業全体の工期変更が認められると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	23					第51条第2項 (瑕疵担保責任)	住宅建設瑕疵担保保証金または住宅建設瑕疵担保責任保険の対象は、前項ただし書きに関する瑕疵修補請求権および損害賠償請求権に対するものと解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	44					別紙6 物価変動調整率による調整	国交省公表では建設労務費が全国で15.1%上昇とありますが、デフレーター内の労務費相当部では逆に1%下がっており、実態を反映できていない可能性が高いと思います。その場合、別紙6③記載の内容を適用し協議は可能でしょうか。	特定事業契約書別紙6③により協議が可能な場合は、特別な要因により建設期間内に「主要な工事材料」の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不適當になった場合です。