

■大阪府営豊中新千里北第2期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					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	3 4	第2	1	(5)	④ ⑤	用地活用業務、福祉施設整備運営業務	民活事業者の提示した価格が適正でなかった場合、大阪府財産評価審査会での評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、府は活用用地を売却しない。との文言が、用地活用業務、福祉施設整備運営業務双方に記載がありますが、特定事業契約締結後、どちらか一方の価格だけが協議が整わなかった場合、もう一方の活用用地のみ売却するということがあるとの理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。特定事業契約書(案)第59条第6項及び第71条第6項もご参照ください。
2	4	第2	1	(5)	⑤	福祉施設整備運営業務	活用用地の価格最大化を図るためには、一定の建物規模が必要と考えられます。その場合、建物の規模如何によっては、令和5年中の竣工/整備完了が難しい場合も想定されます。契約締結後の整備時期の変更について協議は可能でしょうか？豊中市の承諾が得られること等条件があればあわせてご教授ください。	福祉施設整備については、要求水準書記載のとおり令和5年度中の整備完了を目指してください。なお、契約締結後の整備時期の変更は不可とします。
3	5	第2	1	(9)		予定事業スケジュール	「令和4年度に民活事業者への福祉施設整備に係る活用用地の譲渡」と記載がありますが、大阪府財産評価審査会への諮問及び活用用地譲渡の具体的な予定時期をご教示ください。仮に、大阪府財産評価審査会への諮問が、令和4年7月以降(新年度における路線価公表時期)となった場合、新年度路線価に基づいて価格が補正されるのでしょうか。	前段について、令和4年度の福祉施設整備に係る活用用地の譲渡のスケジュールは、最短で大阪府財産評価審査会への諮問が4月、活用用地の譲渡が6月の予定です。ただし、活用用地の譲渡にあたって分筆が必要な場合は、別途期間が必要となります。後段については、ご理解のとおりです。
4	12	第3	3	(2)	⑥	福祉施設運営企業	入札参加者の資格要件⑥福祉施設運営企業について、福祉施設運営企業参加資格の提出書類は様式19及び19添付の理事会議事録、定款、介護保険法の確認書とあります。入札説明書12ページの要件及び要求水準書別紙5に示す要件の確認書類について、提出の有無や添付位置等の詳細をお示しください。	該当の様式について、様式集を修正し、令和3年10月4日に公表する予定です。
5	16	第3	4	(2)		入札参加資格予備審査	入札参加資格予備審査において、第33(3)ノのみの審査とありますが、様式集1ページ、※1にて第33(3)ネと示されております。入札説明書を正とし、「ノ」の審査と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。入札説明書を正としてください。
6	20	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	③提案書の作成要領において企業名、住所、マーク(社章)等は記載しないこととあります。正本は見える状態とし、副本を見えない状態(黒塗りつぶし等)と考えてよろしいでしょうか。また、その範囲は提案書(入札参加資格)及び提案書(事業提案)と考えてよろしいでしょうか。詳しい作成要領をご指示ください。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、匿名とする対象は、提案書(事業提案)の副本とします。
7	20	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	提案書の作成要領において、借入金を想定している場合は関心表明書の添付を求めています。福祉施設整備においては独立行政法人福祉医療機構からの借入金を検討しています。関心表明書に代わる書類として具体的にお示しください。	独立行政法人福祉医療機構からの借入金を想定する場合は、関心表明書に代わる書類は必要ありません。ただし、提案書提出後に追加の書類を求める場合があります。
8	21	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	入札説明書21ページの43-2土地利用計画図と43-4重ね合わせ図の縮尺が1/1000、留意事項に「事業区域全体の土地利用計画。」と明記されていますが、府営住宅整備用地・活用用地①②③を含めて全体土地利用を表現するために1/1500に変更して頂けないでしょうか。	「活用用地③」と「府営住宅整備用地+活用用地①+活用用地②」のそれぞれで縮尺1/1,000で土地利用計画図及び重ね合わせ図を作成してください。その上で、府営住宅用地+活用用地①②③を含めた全体土地利用計画を表現するための図面が必要となる場合は、縮尺1/1,500で作成しても可とします。ただし、縮尺の錯誤、文字や表現が読み取りにくならないように工夫してください。
9	21	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領	入札説明書21ページの全体配置図の縮尺が1/600と明記されていますが、府営住宅整備用地・活用用地①②③を各敷地毎に分けて作成するという理解で宜しいですか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
10	21	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領力 設計図書	「A3版1面(折込可)で作成する。」とありますが、それぞれの図面について特記なき限りA3用紙1枚ずつで作成するというのでしょうか。指定縮尺では1枚に入りきらない場合、複数の枚数になってもよろしいのでしょうか。例)43-3全体配置図は、建替え住宅+活用用地①+福祉施設、活用用地②、活用用地③の3枚に分ける等。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、1枚に入りきらない場合、複数の枚数とする可とします。
11	23	第3	4	(4)	③	提案書の作成要領力 設計図書	設計図書43-19、43-20、43-21について活用用地①における福祉施設及び共同住宅、活用用地②における共同住宅について記載するものとし、活用用地③は必要ないと考えてよろしいのでしょうか。	活用用地③についても、様式43-19、43-20、43-21を作成してください。なお、周辺との関係性がわかるようにしてください。
12	26	第3	5	(4)	①	落札者の決定	落札者の決定後、用地活用企業が追加となり、特定事業契約を締結することは可能でしょうか？	不可とします。
13	30	第4	4	(2)		活用用地の対価の参考価格	福祉施設整備エリア用地について、平成30年度に豊中市が当該用地で行った公募での参考価格は約5億5,600万円(221,000円/㎡)と入札説明書における活用用地の予定価格である104,000円/㎡との乖離がみられます。すなわち福祉施設整備エリア用地と福祉施設整備エリア以外の用地とでは参考価格が大幅に異なる可能性があり、開示して頂いた活用用地全体の予定価格を目安とした場合は福祉施設整備エリア用地の適正価格を上回らない恐れがあります。つきましては売却不可となるリスクの低減のため、各用地単独での参考価格を開示していただけないでしょうか。	福祉施設整備エリア用地及び各活用用地の参考価格は以下のとおりです。 福祉施設整備エリア用地:162,000円/㎡(売却面積2,513.98㎡) 活用用地①(福祉施設整備エリア用地以外):101,000円/㎡(売却面積7,312.23㎡) 活用用地②:99,200円/㎡(売却面積8,558.89㎡) 活用用地③:93,500円/㎡(売却面積7,283.70㎡)
14	30	第4	4	(2)		活用用地の対価について	「活用用地の対価」の参考価格:104000円/㎡となっておりますが、活用用地①における福祉施設整備エリア、及びそれ以外の活用用地①、活用用地②、活用用地③、それぞれの「活用用地の対価」の参考価格をお示し頂けますでしょうか？	質問No.13の回答をご参照ください。
15	32	第5	3		イ	福祉施設整備運営事業(契約保証金)	特定事業契約の成立と同時に府に納付する契約保証金(活用用地の対価の5%)は、代表企業が全事業をまとめて支払うのか、事業ごとの支払いになるのか、どちらでしょうか。また、先行する社会福祉整備用地の決済の時も同様でしょうか。	活用用地の所有権移転に係る契約保証金については、特定事業契約との成立と同時に、それぞれ売買を行うエリア(福祉施設整備エリア、活用用地①、活用用地②、活用用地③)ごと府へ納付を行います。なお、代表企業が全事業分をまとめて支払うことは義務付けていません。

■大阪府営豊中新千里北第2期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					項目	内容	回答
	頁	大	中	小	他			
1	9	第3	1	(2)		福祉施設整備運営事業(土地決済)	土地の決済はいつになりますでしょうか。具体的なスケジュールをご教示ください。	特定事業契約書(案)第70条をご参照ください。
2	10	第3	1	(4)		建築基準法第86条に基づく認定における基本的な考え方	「建替住宅、府営第1期住宅、既存住宅(B32~44棟)の範囲」を一団地認定区域として変更手続きを行うこと。と明記されていますが、一団地の場合上記区域の全体平均地盤によって日影が決まるため、建替住宅と余剰地①の敷地境界線の設定に影響を与えます。府営第1期住宅一団地申請時の団地全体の平均地盤算定資料を公表して頂けないでしょうか。	令和3年7月15日に、希望者に資料配布する旨を府のホームページで公表しております。
3	10	第3	1	(4)		建築基準法第86条に基づく認定における基本的な考え方	一団地認定の区域変更手続きにおいて、福祉施設整備エリアは「既存住宅B15~B18棟・B45~B47棟」の解体撤去後に一団地認定区域から外れると読み取れるのですが、添付図15では福祉施設整備エリアは民間集合住宅とともに一団地認定区域から切り離している図になっています。福祉施設整備エリアは「既存住宅B15~B18棟・B45~B47棟」の解体撤去後に一団地認定区域から外れる手順と考えて問題ありませんでしょうか。	ご理解のとおりです。添付図15を修正します。ただし、事業者の提案において早期の区域変更を実施する場合はそれを妨げるものではありません。
4	10	第3	1	(5)		水道加入金	水道加入金について、用地活用業務にて整備する共同住宅および戸建住宅に既存の加入金を充当することは認められますか。	不可としています。
5	11	第3	1	(6)	ア	基本的な考え方	「開発区域内の雨水排水については、府営住宅整備用地、活用用地それぞれ、一旦雨水流出抑制施設を介し、放流すること。また、放流に際しては原則オリフィスで流量を抑制すること。」と記載ありますが、戸建住宅整備用地である活用用地③においてもその整備する開発区域内道路(豊中市道となる開発道路)の下部地中に雨水流出抑制施設を設置することが必要と考えてよろしいでしょうか。	活用用地③の雨水排水については、活用用地③内にて計画してください。
6	14	第3	2	(1)	カ	緑化等	新千里北住宅(3丁目)に樹木診断・保存・伐採・補植を行う範囲「既存のB32棟やB44棟の北側の団地内通路沿い」と記載がありますが、B32棟・B44棟の北側団地内通路沿い対側(向かい側)の事業区域内を指すものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	市道整備事業につきまして、移管時期と使用開始時期はいつ頃を想定していますか。	市道については、事業開始時には移管済みです。可能な限り早い段階で整備が完了できるよう、令和8年度末までの間で適切なスケジュールをご提案ください。なお、市道引渡し後、当該道路を工事しようする場合は道路の状況により舗装のやり替えを求める場合があります。
8	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	市道47号線は双方向通行としてもよいとありますが、双方向通行の範囲は歩道を整備する活用用地②の南端までと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、双方向通行可の範囲についても関係機関(交通管理者、道路管理者、周辺自治会等)との協議が必要になります。
9	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	市道47号線を双方向通行として計画した場合に活用用地②の一部に設ける回転体の計画や仕様については、事業者選定後に詳細協議の上、変更可能と考えてよろしいでしょうか	要求水準書記載のとおり関係機関(交通管理者、道路管理者、周辺自治会等)との協議が必要になります。
10	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	2号線へ抜ける歩行者動線(ルート②)と2号線との交差点については歩道と車路の交差点として扱い、車の出入り口の設置などに制限はありますでしょうか	自動車の出入り口について豊中市建築基準法施行条例第39条をご確認ください。また、安全性への配慮を前提にご提案ください。

No	該当箇所						内 容	回 答
	頁	大	中	小	他	項目		
11	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	民間集合住宅西側からさつき橋につながる現況歩行者専用道路は移管を行わないということですが、活用用地②の敷地面積に算入してよいと考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
12	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	民間集合住宅西側からさつき橋につながる現況歩行者専用道路の整備については現況レベルを生かした計画とした場合、スロープや踊り場の設置は不要と考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
13	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	ルート③の既存団地内通路について、現況の勾配が1/20を超えていますが、「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」の遵守には当たらないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	14	第3	2	(1)	キ	周辺道路等 【添付図4】	現況歩行者専用通路(ルート③)について、既存動線の維持を前提としつつ、現状と異なる位置で歩行者専用通路を新設しても宜しいでしょうか。また、新設した場合も市が表面の管理を行うという認識で宜しいでしょうか。	前段については、既存動線の機能を維持した上での提案であれば可とします。 後段については、ご理解の通りです。
15	14~15	第3	2	(1)	キ	周辺道路等	共通に「歩行者道線の整備は、原則「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」に則るものとする。」と明記されていますが、ルート③は既存通路を活かす場合、アクセシブルルートとなる道路の歩道で示している通路の勾配や踊り場の基準を満たすと大きく線形が変わると思います。ルート③は要求水準書で明記されているように、既存動線を維持し、排水・舗装・照明及び転落防止柵等の改修整備を行えば良いという理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。
16	15	第3	3	(1)		基本的な考え方	活用用地①における福祉施設整備用地について、現状1期工事での仮囲い・工事車両入場ゲート・敷鉄板・仮設街灯が設置されております。令和4年度の福祉施設整備に係る活用用地の譲渡時には撤去されているものと考えて宜しいでしょうか。また、その場合は 3施工計画(1)基本的な考え方に記載の空地となる部分に該当するため、カラー鋼板(H3.0m)を新たに用地全周に設置するものと考えて宜しいでしょうか。	事業開始時には、敷鉄板のみが撤去されます。仮囲い、工事車両入場ゲート、仮設外灯は残置します。
17	15	第3	3	(1)		基本的な考え方	工事時間について、府営住宅整備用地・活用用地の双方において土日祝の作業は原則禁止という理解で問題ありませんか。	ご理解のとおりです。
18	15	第3	3	(1)		基本的な考え方	1期住宅と建替住宅との間において適切なレベル処理を行う為、建物等に影響のない範囲で1期住宅の敷地の地盤レベルを調整することは可能でしょうか。	原則不可とします。ただし、建物や通行に支障のない範囲のものは可とします。
19	15	第3	3	(1)		基本的な考え方	近隣説明を行う際の説明対象範囲について、より具体的に決まっているのであればご教示願います。	事業者の責任を前提に、適切な範囲をご検討ください。 なお、1期事業については、新千里北町を対象範囲としています。
20	15	第3	3	(1)		基本的な考え方	1期住宅と建替住宅との間において適切なレベル処理を行う上でやむを得ない場合、1期住宅との工区をまたぐ擁壁等を構築することは可能でしょうか。	原則不可とします。ただし、建物や通行に支障のない範囲のものは可とします。
21	18	第4	2	(2)	ウ	ゴミ置場	仕様については上記の他、「大規模建築物の廃棄物等保管場所等の設置及び届出等に関する規則」による。なお、規則に基づき貯留排出設備の設置を行う場合は、必要となる設備についても設けること。」と記載ありますが、当該記載は府営住宅整備に対してのみではなく、活用用地においても豊中市で定める規則に基づく、ゴミの貯留排出設備の設置が必要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所					項目	内容	回答
	頁	大	中	小	他			
22	19	第4	2	(2)	工	児童遊園	「用地面積に新3・4号棟敷地を含む面積の3%以上の面積の遊具のある児童遊園をオープンスペースとして確保すること。豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」で定められる「自主管理のオープンスペース」と適宜兼用させる計画も可とする」と明記されていますが、該当部分は豊中市道新千里北町第47号線(例:100.50)と府営建替敷地(例:92.39)の間にレベル差が生じています。上記の条例施行規則には敷地は平坦であることと明記されていますが、全体平坦ではなく、広場としての利用勝手や道路と団地の関係性を考慮し、複数の平坦な場所をつくることは可という理解で宜しいですか。	原則不可とします。
23	19	第4	2	(2)	工	児童遊園	児童遊園の位置は、府営住宅整備用地の南側であれば、添付図4に示す位置と多少異なっても提案可能と考えてよろしいでしょうか。	周辺住民等多様な交流や関係性が創出されるようルート①との一体性に留意した内容をご提案ください。
24	20	第4	3			福祉施設整備運営事業(諸費用)	土地代金以外に、発生する費用等がございましたら教えていただけますでしょうか。	活用用地の売買において、大阪府と事業者の間で発生する費用については土地代金のみです。その他の事業者の費用負担となるものについては、分筆費用や各種法令により必要となるものです。
25	21	第4	5	(1)	ア	解体撤去対象施設等	解体撤去工事の施工計画及び施工について、「地中埋設物、杭を解体撤去する」とありますが、府営住宅整備用地における既存住宅の既存杭は全数引抜きが必要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	22	第4	5	(1)	カ	アスベスト処理費用	要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)に関する質問・意見に対する回答にて、「22Pに記載の住棟の外壁表層材・外部天井表層材・脱衣洗面室の天井裏耐火被覆材、集会室の外壁表層材及び外部庇表層材以外の箇所よりアスベストの存在が判明した場合は、その追加費用について府は合理的な範囲内で負担するものとする」とありますが、こちらの記載は府営建替用地及び活用地上に存するすべての既存住棟が対象となるとの理解でよいでしょうか。」との質問に「含有ありとして扱ってください。」と回答されていますが、すべて含有ありとして扱うと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	22	第4	5	(1)	カ	アスベスト処理費用 【要求水準書(案)及び落札者決定(案)に関する質問・意見に対する回答No.42～No.47】	外壁表層材、天井表層材、集会所の外壁表層材および外部庇表層材のアスベスト処理費用について、要求水準書および6/25付質疑回答より、調査結果に関わらず「すべて含有あり」として扱うとあります。調査では仕上塗材のみ調査されており、下地調整材は調査なされておられません。塗装材はLV.3扱いとなりますが、表層材のみの含有の場合と下地調整材にも含有されている場合では除去方法が異なります。下地調整材も含有ありとして扱うものと考えて宜しいでしょうか。	No26の回答をご参照ください。
28	22	第4	5	(1)	カ	アスベスト処理費用 【添付図17】	アスベスト処理費用について、添付資料17 既存住棟建物図面(10～25棟、45～47棟)増築内部仕上げ表内に「浴室 壁/天井:石綿ケイ酸カルシウム板」、備考内に「開口部仮ふた:石綿セメントフレキシブル板」の記載があります。石綿含有建材として見積り上扱うものと考えて宜しいでしょうか。	No26の回答をご参照ください。
29	22	第4	5	(1)	カ	アスベスト処理費用 【添付図17】	アスベスト処理費用について、添付資料17 既存住棟建物図面(10～25棟、45～47棟)一般階平面図内、バルコニー隔板部および手摺嵩上げ詳細図内、手摺目隠壁部にそれぞれ「石綿セメント板/既存石綿板」との表記があります。石綿含有建材として見積り上扱うものと考えて宜しいでしょうか。	No26の回答をご参照ください。

No	該当箇所					項目	内容	回答
	頁	大	中	小	他			
30	27	第5	1	(1)	ア	活用用地①	令和3年3月12日に公表されている「実施方針に関する質問・意見に対する回答(No.58)」では、「活用用地①の2,500㎡の土地を提案により福祉施設用地と共同住宅用地に分けた内容で特定事業契約を締結し、分筆して取得することは可能」との記載を確認している。 この場合、福祉施設用地は令和4年度に取得することになると思われますが、共同住宅用地の取得時期については令和8年度でも問題ないでしょうか？ 仮に、先行して共同住宅用地を取得する場合(令和4年度)、すべての共同住宅用地を取得・建設するまでの間(令和8年度)、暫定利用することは可能か？	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、令和4年度に先行して共同住宅用地を取得する場合、共同住宅用地として取得した土地を暫定利用することは可能です。なお、特定事業契約書(案)第66条にもご留意ください。
31	28	第5	1	(2)		共同住宅の条件(活用用地①②)	「・共同住宅敷地内に歩行者動線ルート②を設ける計画も可とする。」とありますが、豊中市道新千里北町第47号線より北側、豊中市道新千里2号線までの間の範囲について、府営住宅用地ではなく、活用用地①内に設ける計画でも良いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。通路としての機能を常時、維持できる計画としてください。
32	29	第5	2			福祉施設整備運営事業(計画基準)	福祉施設の整備に係る活用用地に関して、「なお、地域住民も利用可能な機能を付加する等、地域住民の交流に配慮した計画とすること。」とありますが、「利用可能な機能」とは具体的にどのようなもののでしょうか。 また、「配慮」の基準をご教示いただけますでしょうか。	地域交流に利用できるようにコミュニティスペースや貸会議室などを想定していますが、同趣旨を踏まえた積極的な提案を妨げるものではありません。
33	添付図2 添付図4					大阪府営豊中新千里北第2期住宅事業区域図・移転計画図 大阪府営豊中新千里北第2期住宅事業区域土地利用計画図	府営住宅整備用地 — 活用地①・福祉施設整備用地間(B17棟 — B21・B22棟間)の団地内通路の解体撤去について、現状の団地内道路はB17棟 — B15棟間の駐車場へ向かう通路となっております。 府営住宅整備期間中も使用されることが予想されるため、当該通路の解体撤去を活用用地①に含むことができるものと考えて宜しいでしょうか。	当該通路機能が必要な期間は、機能を確保することを前提にご提案ください。
34	添付図3-2					事業区域現況図	活用用地③の南側の既存擁壁を撤去し、活用用地③敷地内に擁壁を新設することですが、事業境界線と敷地境界線の間の範囲について、舗装・工作物・側溝等、今回事業で整備する内容をご教示ください。	新設擁壁及びその管理のためのスペース(幅等)は活用用地③の敷地内とし、必要な排水施設等を整備してください。府営住宅敷地内の既設駐車場及び管理面に配慮した計画としてください。
35	添付図4					大阪府営豊中新千里北第2期住宅事業区域土地利用計画図	活用地①における福祉施設整備用地について、既存住宅B19棟、B20棟が解体撤去されております。各棟の既存杭は全数引抜き撤去及び、建物基礎・地中埋設物についても解体撤去されているものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	添付図4					大阪府営豊中新千里北第2期住宅事業区域土地利用計画図	活用地①における福祉施設整備用地について、現状掘削土が仮置きされております。令和4年度の福祉施設整備に係る活用用地の譲渡時には撤去されているものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	添付図4						インフラ(雨水・汚水排水・メイン給水管)の新規工事の有無と新規整備範囲及び使用開始はいつですか。	要求水準書(府営住宅整備・用地活用編) 第3 事業全体に関する条件をご確認ください。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
38	添付図 5					インフラ関係現況図	豊中市道新千里北町第47号線及び活用用地③東側の団地内通路は豊中市に移管済みとのことですが、添付図5に示す当該道路下部にある雨水・汚水本管はそのまま使用可能と考えてよろしいでしょうか。それとも今回事業にて埋設管も含めて整備することになるのでしょうか。	豊中市道新千里北町第47号線及び活用用地③東側の団地内通路の整備内容については、要求水準書、添付図12及び添付図13のとおりです。また、既施設を調査のうえ、不要施設は撤去・閉塞してください。
39	添付図 6						事業区域隣地柱状図(府営第1期住宅)の室内土質試験結果の分かる地盤調査報告書の開示願います。	希望者への配布を予定しています。時期についてはHPでお知らせします。
40	添付図 6						府営住宅整備用地、活用用地①、活用用地②の柱状図及び室内土質試験結果の分かる地盤調査報告書一式の開示願います。	No39の回答をご参照ください。
41	添付図 11					駐車場利用状況図(1)	駐車場利用状況(1)について、B21～B25棟の入居者様が府営第1期住宅へ本移転後の駐車場の利用状況が分かる(若しくは本移転後に空となる駐車場位置が分かる)資料を公表願えますでしょうか。	希望者への配布を予定しています。時期についてはHPでお知らせします。
42	添付図 11					駐車場利用状況図(1)(2)	駐車場利用状況(1)(2)におけるコインパーキングについて、コインパーキングの設備等はコインパーキング設置業者にて撤去されるものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	添付図 12					新千里北住宅(3丁目)移管部分事前協議等資料(7)	民間集合住宅西側からさつき橋につながる現況歩行者専用道路の整備については記載の整備事項以外に整備条件(勾配、幅員)があれば教えていただけないでしょうか。	幅員については、現況以上確保してください。勾配については、現況の勾配以下としてください。
44	添付図 13					新千里北住宅(2丁目)移管部分事前協議等資料	活用用地③北西側 市道新千里北町歩第12号線における拡幅整備 W=1000(整備後、豊中市へ移管)部分に関して、現存位置での既存標識、外灯、雨水側溝等は拡幅後の道路境界線まで移設(または撤去新設)が必要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	添付図 13					新千里北住宅(2丁目)移管部分事前協議等資料	活用用地③南側 開発区域(事業区域)境界線と敷地境界線とのあいだのスペースは地盤高低差解消のため擁壁を設置した場合の管理用スペースと理解していますが、当該管理用スペースは府営敷地(但し当該整備区域内)であり擁壁背面側下部の(水抜き用)排水側溝等 雨水排水を府営敷地内道路側へ接続するよう見込むと考えてよろしいでしょうか。又、当該管理用スペースには区画フェンス等は設置しないものと考えてよろしいでしょうか。	擁壁の計画においては景観に配慮を行ってください。雨水排水は府営住宅敷地内に流さない計画とし、境界沿いにはネットフェンスを設置してください。
46	添付図 15					一団地認定の解除手続き	一団地認定の解除に関して、福祉施設整備エリアと民間集合住宅をともに切り離すとありますが、民間集合住宅部分に関しては特定事業契約締結後ただちに認定解除の手続きを取ることが可能という認識でよろしいでしょうか。	一団地の区域変更の手続きについては、同意に向けて関係者との協議を行っています。契約締結後、市への手続きを開始することは可とします。
47	添付図 16					大阪府営豊中新千里北第2期住宅 開発区域図	(3丁目)「豊中市道新千里北町第47号線の整備を行う」との記載ありますが、当該道路は、もと団地内通路ではありますが、「(幅6.7mの範囲は既に移管済)」とも記載があるため、当該道路部分の下部地中に設置されている埋設インフラ管(雨水、汚水、給水、ガス)関係は本事業にてあらためて豊中市道基準に適合させる等の管更生工事は不要と考えてよろしいでしょうか。	No38の回答をご参照ください。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
48	添付図 16					大阪府営豊中新千里北第2期住宅 開発区域図	豊中市道新千里北町第 47 号線の管更生が必要である場合、当該 47 号線の東側に接道している府営住宅B40,41,42,43,44号棟からの埋設インフラ取付管(雨水,汚水,給水,ガス)関係も合わせて管更生が必要になると考えてよろしいでしょうか。	当該管(府営住宅B40,41,42,43,44号棟(建替対象外)の取付管)は更生の必要はありません。
49	添付図 16					大阪府営豊中新千里北第2期住宅 開発区域図	(2丁目)「事業開始時に市に移管済み(予定)の団地内通路及び道路敷の整備を行う」との記載ありますが、当該道路は、もと団地内通路ではありませんが、「事業開始時に市に移管済み(予定)」とも記載ありますため、当該道路部分の下部地中に設置されている埋設インフラ管(雨水,汚水,給水,ガス)関係は本事業にてあらためて豊中市道基準に適合させる等の管更生工事は不要と考えてよろしいでしょうか。	No38の回答をご参照ください。
50	添付図 16					大阪府営豊中新千里北第2期住宅 開発区域図	事業開始時に市に移管済み(予定)の団地内通路の管更生が必要である場合、当該団地内通路の西側に存する府営住宅B1,2,3,4,5,6,7,8,9号棟から各団地内通路を経由して取付している埋設インフラ取付管(雨水,汚水,給水,ガス)関係も合わせて管更生が必要になると考えてよろしいでしょうか。	当該管(府営住宅B1,2,3,4,5,6,7,8,9号棟(建替対象外)の取付管)は更生の必要はありません。
51	添付図 17					1_既存住棟建物図面	1_既存住棟建物図面 (B10~14棟、B15~25棟、B45~47棟、集会所)の各棟図面について、増築部分以外の既存部分の構造図があればご提供願えますでしょうか。また、図面が無い場合は基礎形状・既存杭本数については事業者にて想定が必要となります。基礎形状は増築部分と同等・既存杭本数は面積割合による比率等の算定方法にご指定あればご教授願います。	福祉施設整備エリアで撤去した際の撤去図を希望者に配布いたします。時期についてはHPでお知らせします。
52	添付図 17					3_既存住棟アスベスト調査	既存住棟アスベスト調査において、各棟で襖紙1,2、耐火被覆材1,2と分かれておりますが、それぞれ1、2の採取場所はどこを表すものかご教授願えますでしょうか。	ふすま紙については裏と表、耐火被覆材については既存棟と増築棟のエキスパンションジョイント部分の耐火被覆材を階数を変え採取しています。

■大阪府営豊中新千里北第2期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					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	5	第2	2	(2)	ア	基礎点評価(100点) 【様式27 事業工程表とその解説】	府営住宅の整備の工期について、落札者決定基準では「所有権移転を令和7年11月末まで」と記載されておりますが、様式集 様式27では「所有権移転を令和7年10月末まで」となっております。落札者決定基準(令和7年11月末)を正と考えて宜しいでしょうか。	府営住宅は令和7年10月末までに所有権移転を行ってください。落札者決定基準を修正し、令和3年10月4日に公表の予定です。
2	5	第2	2	(2)	ア	基礎点評価(100点)	活用用地の事業開始について、府営住宅の所有権移転は落札者決定基準に則り、検査・所有権移転を令和7年11月末に完了した場合、令和7年12月より本移転を行い、令和8年度4月より活用用地①・②・③の解体工事に着手できるものと考えて宜しいでしょうか。	本移転が完了し、土地の譲渡後に解体工事に着手することは可とします。なお、特定事業契約書(案)第58条もご参照ください。また、府営住宅の所有権移転時期については、質問No.1の回答もご参照ください。

■大阪府営豊中新千里北第2期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					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	26	様式19				福祉施設運営企業に関する資格	様式19福祉施設運営企業に関する資格にて、添付書類として法人理事会議事録等の写しとあります。この議事録の議事は何を指すのでしょうか。	地域密着型介護老人福祉施設の新規事業に係る理事会での承認に関するものを指します。
2	26	様式19				福祉施設運営企業に関する資格	様式19福祉施設運営企業に関する資格にて代表者の履歴書がありますが、理事長でしょうか。施設長予定者でしょうか。管理者とは誰を示すのでしょうか。必要な方の履歴書を改めてご指示ください。	代表者とは、社会福祉法人の理事長を指します。管理者とは、地域密着型介護老人福祉施設の施設管理者を指します。

■大阪府営豊中新千里北第2期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					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	5					第3条 (事業遂行の指針)	特定事業契約後は事業完了まで事業者グループは連帯債務を負うと思われませんが、福祉施設整備企業については福祉施設整備事業の完了をもって連帯債務も解除できるようにすることは可能でしょうか。	連帯債務を解消することはできません。
2	5 14					第3条 第6項 第21条 第2項 (第三者の使用)	下請業者が数次に亘るような建設業の業態から考えて、この対応を実現しようとするれば、事業者グループとしては困難かつ過酷な作業を強いられることになると思われます。この対応方法につき、施工体制台帳を作成し届出する方法を採用するなど、柔軟にご協議して頂けるとの認識でよろしいでしょうか？	「大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則」に基づく対応とします。
3	12					第5章 建替住宅等の建設及び市道の整備等	既存住宅等に在する残置物等の取扱いについて、特定事業契約書(案)には「入札説明書等によるほか、府の指示に従うものとする」とありますが、残置物について見積時は既存図に記載のもの以外は無いものと考えて宜しいでしょうか。また、残置物がある場合は残置物の内容・数量をご教授願います。	浴槽、風呂釜、カーテンレール、固定された器具・建具などがあります。
4	12					第16条 第3項 (既存住宅等の残置物)	府営住宅整備業務における既存住宅等に存する残置物について、建物内の残置物については事前に撤去されているという認識で宜しいでしょうか？	No3の回答をご参照ください。
5	13					第19条 第1項 (市道整備事業の担当企業)	整備後市に移管する道路の整備については事業者グループのうち建設企業が担当するとありますが、この市道整備事業を用地活用企業が行うことは可能でしょうか。	建設企業と同等の資格を有する場合は可とします。なお、その場合は用地活用企業も建設企業の資格関係の書類を提出してください。
6	13					第19条 第1項 (市道整備事業の担当企業)	質問No.5が可能な場合、府営住宅等整備の対価から市道整備にかかる費用を除外することは可能でしょうか。	事業の性質上不可とします。
7	30					第62条 (契約不適合責任)	契約不適合責任について、府が事業者グループに入札説明書等で事前に指示した箇所以外でアスベストが存在することが判明した場合はこの限りではないとの記載がありますが、事前に開示された資料は一部分のみのアスベスト調査結果でした。調査個所以外でアスベストが発見された場合は、追加負担頂き対価の減額となるとの理解でよいでしょうか？	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No26をご参照ください。
8	31					第66条 (買戻し特約)	福祉施設エリア、活用用地エリア共に、買戻し特約が行使される場合、共同事業体を組成し入札参加している場合においては、買戻し金の入金先は、誰になりますか。	共同企業体で指定される口座になります。共同企業体の構成員全員が記名押印した振込口座指定書を提出していただきます。
9	31					第66条 (買戻し特約)	活用用地①②③の事業者がそれぞれ違う場合、所有権移転登記のつき方、買戻し特約登記のつき方、金額の設定のしかたはそれぞれどうなりますか。	各活用用地毎に土地を取得される企業を権利者とする所有権移転登記と、当該企業を義務者とする買戻し特約の登記を行うこととなります。買戻し特約の登記における売買代金については、特定事業契約書(案)59条第1項及び71条第1項記載の各活用用地の対価とします。なお、この回答にあわせて特定事業契約書(案)を修正し、令和3年10月4日に公表する予定です。
10	33					第69条 (変更等承諾手続)	府は、事業者グループの要請があり、用地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな用地活用企業として追加的に本件契約の当事者となることを認めることができます。とありますが、こちらは用地活用企業が何らかの事業で事業ができない場合であって、当初の用地活用企業はそのまま継続し、新たに用地活用企業を追加し2社以上となる場合は当然に認められないとの理解でよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)第69条記載のとおりとします。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
11	33					第70条 (福祉施設整備エリアの売買)	福祉施設整備エリア用地について、平成30年度に豊中市が当該用地で行った公募での参考価格は約5億5,600万円(221,000円/㎡)と入札説明書における活用用地の予定価格である104,000円/㎡を大幅に上回っており、想定される当該用地の売却可能額を福祉施設整備業者単独で上回ることが非常に困難で、現状の要件では事業が成立しないと考えられます。つきましては、当該用地を福祉施設整備企業と用地活用企業が共同で購入し、うち一部土地を分筆して福祉施設整備エリア以外の用地と併せて共同住宅の整備を行うことで売却可能額を満たすことができると考えておりますが、これは可能でしょうか。	当該用地を福祉施設整備企業と用地活用企業が共同購入することは可とします。 特定事業契約書(案)を修正し、令和3年10月4日に公表する予定です。
12	33					第70条 (福祉施設整備エリアの売買)	質問No.11が可能な場合、各事業者の負担に公正を期すために、当該用地にかかる買戻し特約について、一部土地の分筆の際に各企業が負担した対価の額で各用地に分割することは可能でしょうか。	福祉施設整備エリアの一部を用地活用業務に供する場合であっても、福祉施設整備エリアについては全体を一体として買戻し特約をなし、その登記をしていただきます。 また、この場合、福祉施設整備エリア用地の買戻し特約は、活用用地の提案内容に沿った整備が確認できた段階で解除することになるため、買戻し特約の期間を現行の5年から10年に変更し、特定事業契約書(案)を修正します。
13	33					第70条 (福祉施設整備エリアの売買)	質問No.11が可能かつ質問No.12が不可能な場合、福祉施設整備エリア用地の買戻しが実行された際、質問No.11における用地活用企業が代表して払い戻しを受けることは可能ですか。	払戻し請求は福祉施設整備企業及び用地活用企業連名で行っていただきますが、両者の依頼により払い戻し先を用地活用企業に指定されることは差支えありません。
14	33					第70条 (福祉施設整備エリアの売買)	質問No.11に関連して、福祉施設整備エリア用地を用地活用業者が購入し、福祉施設整備事業の完了後に福祉施設整備企業に当該用地を売却するという手順をとることは可能でしょうか。	福祉施設整備企業には売買の当事者となっていただく必要があり、ご提案の手順をとることは認められません。
15	34					第71条 第6項 (福祉施設整備エリアの対価)	特定事業契約書(案)71条6項について、価格協議が調わない場合には福祉施設整備運営業務の契約効力が失われるとありますが、仮にその場合でも、「第10章の各条項に限り」とある通り、府営住宅整備業務及び用地活用業務等、他の業務の効力は失われないという認識でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、社会福祉事業としての趣旨を十分ご理解のうえ計画してください。
16	36					第78条 (買戻し特約)	特定事業契約書(案)第78条では福祉施設の完成後買戻し特約を抹消するとの記載がありますが、買戻し特約が抹消された以降は福祉施設用地の転売は可能との認識でよいでしょうか。 契約書第82条に記載されている「事業期間満了」まで転売は不可等の条件が今後付加される予定はあるのでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、予定はありませんが、社会福祉事業としての趣旨を十分ご理解のうえ計画してください。 なお、国等の補助金を活用する場合は、補助対象建物の管理期間が設定されます。
17	45					第97条 (契約上の地位の譲渡)	活用用地について、一部分譲マンションを計画しており、建物完成前でのエンドユーザーとの契約締結を予定しておりますが、それについては可能との理解でよろしいでしょうか。(エンドユーザーへの決済引渡自体は建物完成後の前提です。)	本契約上の地位を譲渡されるのではなく、エンドユーザーとの間で完成後の建物部分の譲渡を予約されることは差支えありません。

No	該当箇所					項目	内容	回答
	頁	大	中	小	他			
18	55					物価変動率による調整 活用地の対価	<p>活用用地③の路線価変動の考え方について変更をお願いします。活用用地③の最新の前面路線価は195千円/㎡となっており、過去の路線価からの上昇率が大きくなっています。仮に、4年前の路線価(H30年時点:175千円/㎡)で試算すると$(195-175)/195=0.03=0.072$となり、土地価格が7%程度上昇することになります。当該地点は戸建住宅が前提となっておりますが、戸建事業はマンション事業等に比べ、土地代比率が大きいため土地価格の変動が事業に大きな影響を及ぼします。</p> <p>路線価の変動における土地価格の考え方の変更、あるいは活用用地③に隣接する戸建て住宅街の前面道路の路線価(180千円/㎡)の変動率の採用をお願いできますでしょうか。</p> <p>(当該地と一体の戸建街区となる隣接戸建ての路線価を選定するのが妥当と考えます。H30年時点:175千円/㎡であり、現在の路線価との変動は微増)</p>	特定事業契約書(案)記載のとおりとします。
19						特定事業契約	<p>活用用地について、既存建物の一部を残置した上で計画予定しておりますが、支障ありませんか？もし、すべての基礎構造物が残置不可の場合、境界際等や高低差等で道路に影響を与える可能性があるなど物理的に撤去が難しい場合は残置することは可能でしょうか？</p>	要求水準書記載のとおりとします。

■大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト その他に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所								内容	回答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	項目		
1	福祉施設用地撤去完了図	質問							活用地①における福祉施設整備用地について、福祉施設用地撤去完了図(敷地レベル図)では雨水側溝・樹の記載がありますが、それ以外の給水等の埋設管および仮設物等の残置物は無いものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2		質問							一般的に地域密着型サービスは豊中市にて審査・選定されると認識しております。落札者を決定するにあたり、豊中市の審査・選定を満たしたと考えても差し支えありませんか。	落札者決定後に、豊中市において「豊中市介護保険施設等事業者候補選定委員会」の審査を受けていただく必要があります。
3		質問							質問No.2の認識でない場合、落札者決定後に府と市の結果に相違があった場合の対応、応募者による市との調整の可否についてお示ください。	豊中市の「豊中市介護保険施設等事業者候補選定委員会」において条件を満たしていない場合、豊中市との調整が必要になります。
4		質問							大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクトにおいて福祉施設運営事業者は、入札において決定されることとなります。法人の理念や運営方針、既に開設している福祉施設運営の評価はございますか。	本事業の評価の対象とはなりません。ただし、No2記載の「豊中市介護保険施設等事業者候補選定委員会」の審査において評価の対象となります。
5		質問							大規模盛土造成地マップによると活用地①と府営住宅整備用地が該当します。大規模造成前の地盤レベルが分かる図面の開示願います。	該当の資料はありません。
6		質問							今回の質疑に対する回答が公表された後、その回答について再度質疑を行う機会を希望します。	今回の質問回答に対する再度の質疑を令和3年9月10日から受け付けます。詳しくはHPをご確認ください。