

■大阪府宮塚宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					質問・意見	回答(案)	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	2	第1	1	(5)	②	府営住宅整備業務	「地元説明等近隣対策(府営住宅入居者を含む)」となっておりますが、どこまでの範囲か教えてください。又第1期、第2期の近隣対策範囲と同じであれば、その範囲も教えていただけないでしょうか？	第1期、第2期では堺市南区宮山台4丁を範囲としています。
2	2	第1	1	(5)	③	事業の概要	現存する宮山台第4住宅12~14棟及び宮山台第2住宅の入居者移転支援業務について、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払とあるが、移転のスケジュールや退去がある事を一定現入居者に大阪府から説明や通知をし合意を得ている状態と考えてよいか。	本事業の概要は、自治会を通じてお知らせしています。事業者の提案によるスケジュール等は、自らが入居者へ説明し円滑な移転支援業務を行ってください。なお、入居者移転支援業務の詳細は後日公表する要求水準書(案)にてお示しします。
3	3	第1	1	(5)	④	用地活用業務	土地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき修正したものとする。とあるが現存する第二住宅の解体費用は土地の取得価格から減額した土地価格で評価するのか、解体費用については大阪府負担であるのかの記載が見受けられない為お教え願いたい。	活用地は既存建物付きでの譲渡を想定しており、土地の入札価格は既存建物等の解体撤去費用相当額を差引いた価格となります。詳細は入札公告時の入札説明書にてお示しします。
4	9	第2	2	(2)	②	建設企業	「建設企業は、2者以上で特定建設工事共同企業体を結成し」とありますが、必須要件でしょうか。東大阪新上小阪住宅民活プロジェクトまでは建設企業は単独も可能となっていたかと思えます。	建設企業は、2者以上の特定建設工事共同企業体の結成を必須要件としています。
5	10	第2	2	(2)	⑤	用地活用企業	用地活用企業は「提案内容と同等の事業に係る実績を有していること」とあるが、実績とは供給実績(開発許可)という認識でよろしかったでしょうか。また、業務分担(JV)をする場合は業務の分担に応じた実績という考え方でよろしかったでしょうか。	提案内容と同等の事業に事業主として関わったものを実績とします。後段については、ご理解のとおりです。
6	15	第2	3	(6)		SPCを設立する場合	SPCは特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。とあるが、落札者の決定がR5年12月中旬であり、仮契約がR6年1月中旬で予定しているが年末年始を挟んでいるため、約1ヶ月で仮契約までに設立が難しいのではないかと考える。	ご意見として承り、検討いたします。
7	18	第4	3	(1)	②	建替手順	「ア 府営住宅整備用地における既存住宅(1~5、7~9号棟)の解体、撤去」、「オ 府営住宅整備用地における既存住宅(12~14号棟、集会所)の解体、撤去」とありますが、既存建物図面を開示いただくことは可能でしょうか。	希望者への配布を予定しており、時期についてはHPでお知らせします。
8	18	第4				公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	現地の敷地範囲及び高低差が不明のため、計画の検討が進められない状況です。現地測量図(高低差の分かるもの)やCADデータがあればご提示を願います。	希望者への配布を予定しており、時期についてはHPでお知らせします。

9	18	第4				公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	府営第1期、第2期のボーリング調査や地中埋設物、土壌汚染等の現地の調査データがあればご提示をお願い致します。	希望者への配布を予定しており、時期についてはHPでお知らせします。
10	18	第4				公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	計画において、周辺建物の影響を考慮すべきだと思いますので、府営第1期及び第2期住宅の土地利用計画図や計画概要等の資料があればご提示を願致します。	希望者への配布を予定しており、時期についてはHPでお知らせします。
11	19	第4	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	一団地認定区域において、府営第1期、第2期の一団地認定の状況(手順)を教えてください。	後日公表する要求水準書(案)の添付資料としてお示しします。
12	24	第4	5	(1)		活用地の土地利用に関する事項	活用地に整備する施設の用途について、「一戸建て住宅、その他の施設等・・・」とあるが、その他の施設等とは何を指しているのか。その他の施設等の場合の条件はあるのか。ご教授ください。	特に想定しているものではありません。提案によるものとします。なお、地域住民の交流に配慮した計画としてください。
13	33					別紙1 入居者移転支援業務	リスクについて 入居者の要望は事業者の業務に関するものを事業者負担とあるが、入居者の事由によるものとして、期間変更リスク、費用増大リスクは府負担となっている。冒頭の事業者の業務に関するものは、入居者支援移転業務の項目内の事項なので府負担ではないか。 事業者負担の場合、入居者の要望によるリスクはどのようなものを想定されているのか。	入居者移転支援業務の詳細は後日公表する要求水準書(案)にて、リスク分担の詳細は事業契約書(案)にてお示しします。