

■大阪府営堺宮山台4丁第3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	4	第2	1	(5)	④	用地活用業務(付帯事業)	「ただし、売却前に開催する大阪府財産評価審査会において～協議が整わない場合、府は活用地を売却しない」とありますが、この場合、落札者は府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のみ行うという認識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58条第1項及び、第59条第4項～第7項をご参照ください。
2	5	第2	1	(9)		予定事業スケジュール	「※1月と4月の府営住宅経営開始を前提とする提案は不可とする」とありますが、経営開始とは新規入居者募集開始のことでしょうか。	経営開始とは、入居者の本移転・府営住宅の供用開始をいいます。
3	5	第2	1	(9)		予定事業スケジュール	府営住宅整備及び移転業務等が順調に進み、事業スケジュールが前倒しとなれば、活用地の譲渡もそれに伴い前倒しして譲渡いただけるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	19	第3	4	(4)	② ア	提出書類等	指定の提案書に関して「様式集」の各様式に従い作成する。」とあるが、写真や図面等を自由に貼り付けレイアウトすることは問題ないか。また、文字の着色やアンダーラインの付加等は問題ないか。	お示しの記載方法は特に問題ありません。
5	27	第4	4	(1)		活用地売却までの手続き	入札価格が参考価格以上であっても、路線価の変動補正を加えた金額が、最終的に大阪府財産評価審査会の売却可能額を下回る結果となれば、売却可能額での譲渡協議にな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4項～第7項をご参照ください。
6	27	第4	4	(1)		活用地売却までの手続き	大阪府財産評価審議会にて諮問された価格による協議が整わず、府は活用地を売却しないとなった場合でも府営住宅整備及び入居者移転支援業務を担当する企業の地位等に影響はないとの理解でよろしいでしょうか。	質問No.5の回答をご参照ください。
7	11	第3	3	(2)	② エ	入札参加者の資格要件	建設事業の実績について、組合の実績は認めていただけないという事でしょうか。	組合の実績について、追記します。

■大阪府営堺宮山台4丁第3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						内 容	回 答
	頁	大	中	小	他	項目		
1	10	第3	1	(4)		水道加入金	活用地においても既存の加入金は充当可能か？ また、その金額はいくらか？	既存の加入金の充当はできません。
2	10	第3	1	(4)		水道加入金	既存の加入金額をご教示ください。	府営住宅整備での水道加入金は既得権内とお考えください。
3	11	第3	1	(6)	ウ	雨水排水について 府営住宅整備用地	府営住宅整備用地において、「下水道本管からの第1柵は市の所有であるが、マンホール蓋を更新した上で残置すること」とありますが、場所をご教示ください。 またマンホール蓋の仕様をご教示ください。	「添付図6 事業区域インフラ関係現況図(府営住宅整備用地)」を参考としてください。具体的な残置場所は、ご提案内容に基づく堺市との協議によります。マンホール蓋の仕様は、「堺市宅地開発等に関する指導基準」等に従い、堺市との協議をお願いします。
4	11	第3	1	(6)	ウ	雨水排水について 活用地	北側隣接部の公園の更に北側には既存の池があるが、当該池を雨水流水抑制施設として計画する事は可能か？	当該の既存の池については堺市の所有地であり、雨水流出抑制施設の用途に充てる事はできません。
5	12	第3	1	(6)	ウ	防火水槽 活用地	北側隣接部の公園の更に北側には既存の池があるが、当該池を防火水槽の用途に充てる計画は可能か？	当該の既存の池については堺市の所有地であり、防火水槽の用途に充てる事はできません。
6	14	第3	2	(1)	オ	環境への配慮	前回の(案)から「CASBEE堺の届出を行うこと。」という記載がなくなりましたので該当なくなったとの認識で良いでしょうか。	府営住宅整備については、必ず届け出が必要です。
7	14	第3	2	(1)	カ	緑化等 活用地	保存する既存樹木について、樹木診断等は不要と考えてよろしいでしょうか。	簡易な樹木診断を行うなど、保存する既存樹木の選定はしてください。
8	15	第3	2	(1)	カ	緑化等 活用地	活用地周縁の法面の緑地帯を伐採・捕植等行うにあたり当該範囲を開発関連区域に含める必要があるか？	開発手続きについては、「堺市開発行為の手続に関する条例」等、関連する法令等に従ってください。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
9	15	第3	2	(1)	カ	緑化等 活用地	「2施設計画(1)基本的な考え方 緑化等 活用地」に「活用地周縁の法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、竹の伐採、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと」とありますが、具体的にどの敷地範囲が対象になりますでしょうか。「添付図13」の活用地境界線から3mの範囲を指しているのでしょうか。	「添付図13」の活用地境界線から3mの範囲内は、皆伐してください。活用地境界線から3mを超える範囲の樹木については、堺市が必要に応じ可能な範囲で対応します。
10	15	第3	2	(1)	カ	緑化等 活用地	本計画にて実施する伐採、枝打ち、除草について、開発工事完了後は、堺市にて継続して定期実施する予定か？	堺市の維持管理区域については、堺市にて管理を行います。
11	16	第3	3	(2)		工事用進入路	「1期、2期建設における工事車両進入路については周辺と覚書及び協定を締結した経緯がある。」とありますが、覚書及び協定の内容を開示していただけますでしょうか。	第1期及び第2期建設時の覚書及び協定書の内容に関する資料は、契約後に提供いたします。なお、工事車両進入路については、「添付図15」の「工事進入路(期別)」をご参照ください。
12	18	第4	2	(2)	ア	駐車場、車の出入口	駐車場、車の出入口について、「駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること」とありますが、表示板とは区画番号のことでしょうか。	「添付図10」の駐車場ナンバープレートのこととなります。なお、駐車場ナンバープレート脚付と駐車場ナンバープレート壁付の記載が間違っているため、修正します。
13	19	第4	2	(2)	オ	広場	広場は1～3期全体で必要面積が決められているので1期、2期それぞれ設けている広場面積を教えてください。また、広場は分散して配置すると有りますが広場1カ所の最低面積に規定は有りますでしょうか。	広場1カ所の最低面積の定めはありません。第1期には広場は設けていません。第2期には343.48㎡の広場を設けています。
14	22	第4	5	(1)	ア	解体撤去対象施設等	杭の撤去にあたり万が一途中で折れてしまった場合、残置となる可能性があるが開発計画上、道路もしくは公園や防火水槽、調整池など帰属予定の場所だった場合に容認してもらえるか？	既存杭については、原則すべて撤去とします。
15	22	第4	5	(1)	ア	解体撤去対象施設等	想定外の地中埋設部が発覚した場合は、府に対し現状報告・現地立ち合い等を経た上で撤去費用の追加請求は可能か？	事案が発生した際には、府との協議をお願いします。特定事業契約書(案)第8条をご参照ください。
16	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件内での集会所用地確保、会館建設について、自治会や近隣住民等からご意見や要望等聞かれているのであれば開示をお願いします。	自治会や近隣住民等からのご意見や要望等は聞いておりません。
17	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	販売に際して、お客様からご要望があれば土地のみ(建築条件無し)での販売も可能でしょうか。	「一戸建て住宅の条件」を満たすことが可能な販売方法をご採用ください。なお、落札者決定基準 第2 2 イ ④環境への配慮において、活用地を評価している場合、当該評価条件も遵守してください。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
18	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件の境界確定書類(明示指令書等)について、引渡し時に原本を手交頂けると考えてよろしいでしょうか。	大阪府で所有している書類については、個人情報等を黒塗などで消去した上で、写しをお渡しします。
19	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件に給水のメーター権利が残っている場合、権利の継承は可能でしょうか。	権利の継承はできません。
20	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	所有権移転時に買戻し特約登記は設定されるでしょうか。設定される場合、どのタイミングで抹消登記に対応頂けますでしょうか。	買戻し特約に関する詳細は、特定事業契約書(案)第66条をご参照ください。
21	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	隣接地から本物件への越境物について確認されている事がございましたら情報の開示をお願いします。将来撤去の覚書の取り交わしや隣地所有者との取り決め等あれば開示をお願いします。	隣接地から本物件への越境物についてはありません。
22	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件外周部に境界構造物を施工するに際して、隣接地所有者から余掘り等のご協力が必要となる可能性が高いと思いますが、隣地所有者から何かご意見や要望等聞かれていましたら情報開示をお願いします。	隣地所有者からのご意見や要望等は聞いておりません。
23	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件周辺において、公共施設等(例:下水本管)の整備計画はございますでしょうか。	現時点で整備計画は無いと聞いております。
24	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	計画を策定するにあたり、行政や近隣住民等と下記のような取り決めがある場合、情報の開示をお願いします。 ・接道要件 ・対象地内で存置させる必要がある物(例:桜の木) ・本物件と隣接地との高低差	お示しの項目について、堺市及び近隣住民等との取り決めはありません。
25	28	第5	1	(1)		活用地の土地利用に関する事項	本物件内に新設するL型擁壁の水抜き穴からの排水について、北側の足谷池への放流は可能でしょうか。	新設するL型擁壁の水抜き穴からの排水については、堺市との協議によることを前提にご提案ください。
26	28	第5	1	(1)		一戸建て住宅の条件 ①計画の制限	活用地内に市道を設けない場合でも、後述する「北側隣接部の公園の広場」に、公園管理用車両が活用地内から直接出入りできるような動線を設けること、とあるが市道ではなく接続する場合に、幅員や舗装仕様などの基準はあるか？	堺市の管理用車両の通行を前提としてください。詳細は堺市との協議をお願いします。
27	28	第5	1	(1)		一戸建て住宅の条件 ①計画の制限	「計画の制限 活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置すること。また、「北側隣接部の公園内の広場」に、公園管理車両が当該市道から直接出入りできるようにすること。」とあるが、「活用地内の幹となる道路」以外の市道を設けた場合でも「活用地内の幹となる道路」から直接出入りする必要があるか。	北側隣接部の公園内の広場に堺市の管理用車両が市道から直接出入りできるようにルートを設定してください。詳細は堺市との協議をお願いします。
28	28	第5	1	(1)		一戸建て住宅の条件 ①計画の制限	「計画の制限 活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置すること。」とあるが、市に移管する道路形状は全てループ状に計画する必要があるか。	活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置してください。幹となる道路以外の道路については、堺市との協議によることを前提にご提案ください。

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
29	28	第5	1	(1)		一戸建て住宅の条件 ①計画の制限	「活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行止りではなくループ状に配置する」とあるが、行止りにクルドサックを設けることで対応することは可能か？	市道移管については、堺市との協議によることを前提にご提案ください。
30	29～30	第5	1	(1)		周辺の公園・緑地に関する条件 ①北側隣接部の公園内の広場	北側隣接部の公園は開発区域もしくは関連区域に含めるか？ またその場合、活用地内を戸建住宅地として開発する場合には別で新設公園を整備する必要があるか？	北側隣接部の公園は開発区域には含みません。 活用地での公園の設置については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等、関連する法令等に従ってください。
31	30	第5	1	(1)		周辺の公園・緑地に関する条件 ②周縁の緑地	活用境界線から3M範囲までを開発関連区域と考えればよいか？	質問No.8の回答をご参照ください。
32	30	第5	1	(1)		周辺の公園・緑地に関する条件 ②周縁の緑地	「緑地の維持管理の為、堺市の管理車両の通行に協力する計画」とは緑地に面して宅地を計画するのではなく、道路を計画するという意味か？	事業中、緑地の維持管理のために堺市に協力するという意味です。詳細は堺市との協議をお願いします。
33	30	第5	1	(1)		周辺の公園・緑地に関する条件 ②周縁の緑地	活用地境界線から緑地側へ3m樹木を皆伐する事が条件となっていますが、将来的に周辺地から本物件に枝葉が越境してきた場合、行政として対応方法はどのようにお考えでしょうか。	堺市の維持管理区域については、堺市との協議となります。
34	別紙1 P1	1	(1)			基本方針 住棟計画	妻壁は中住戸との平等性を考慮し、開口部は設けない設計とすることとありますが、妻壁の柱、梁は住戸内に寄せて外部に出ない計画としてよろしいでしょうか。	住戸内については、標準平面詳細図を遵守してください。妻側の柱・梁については、「添付図15 追加資料」として提供する、第1期及び第2期の完成図を参考としてください。
35	別紙1 P4	1	(1)			基本構造等 階数・階高	「居室の天井部に梁型が現れない計画とすること。ただし、やむを得ない場合に限り、壁上部の梁型突出は可とする。」との記載がありますが、小梁の梁型は除外されると考えてよろしいでしょうか。 また、戸境壁上部の大梁の梁型は、やむを得ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	別紙1 P17	1	(1)			雨水流出抑制施設の 水準 基本方針	自然放流を基本とすることとあるが勾配が載らない場合はポンプアップの計画とすることは可能でしょうか。	自然放流としてください。自然放流以外の方法を用いる場合は、大阪府及び堺市との協議が必要となることを前提にご提案ください。
37	添付図 15追加 資料						添付図15 追加資料より 1,2期時と同様に、今回の3期対象となっております既存建屋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1,2期の資料及び増築部分と同等・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。	3期対象の既存建屋の既存図は「添付図14」の図面のみとなります。 基礎形状・既存杭については、「添付図15」の「2期撤去杭資料」として公表している、2期撤去時の実績を参考に事業者で想定してください。
38	添付図 15						2期完成図のCADデータ(dxf)にていただけますでしょうか。	2期完成図のCADデータは、契約後に提供します。

■大阪府営堺宮山台4丁第3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	10	第2	2	(2)	ア	周囲の公園・緑地 北側隣接部の公園内の広場	北側隣接部の公園内の広場・周縁の緑地は、活用地の事業区域外ですが、「表. 基礎点評価項目及び評価内容と対応様式」に評価内容として記載のある事項を加味し、民活事業者で整備する必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書で求めているものについて、ご理解のとおり民活事業者で整備する必要があります。
2	10	第2	2	(2)	ア	周囲の公園・緑地 北側隣接部の公園内の広場	北側隣接の公園に本物件内から道路を接続させる事が条件になっておりますが、自治会や近隣住民等からの要望によるものでしょうか。理由や経緯等情報開示をお願いします。	大阪府と堺市との協議を基に要求水準を設定しています。隣接する公園内の広場や緑地の維持管理用車両が通行するために接続するとお考えください。自治会や近隣住民等からご意見や要望等によるものではありません。
3	10	第2	2	(2)	ア	周囲の公園・緑地 周縁の緑地	活用地境界線から緑地側へ3mの範囲にある樹木を皆伐する事が条件となっておりますが、隣接地所有者等からの要望によるものでしょうか。その他、地元自治会や近隣住民の方々から要望や主張等聞かれておりましたら情報の開示をお願い致します。	大阪府と堺市との協議を基に要求水準を設定しています。自治会や近隣住民等からのご意見や要望等によるものではありません。
4	13	第2	2	(2)	イ	⑤府営住宅の維持管理に関する配慮	「耐用年限70年を前提とした躯体の耐久性」については、住宅性能表示制度の劣化対策等級3の基準を満足させることで確保されると考えてよろしいでしょうか。	住宅性能表示制度の劣化対策等級3の考え方を基にご判断ください。

■大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト 特定事業契約書に関する質問・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	8	第3章				事業用地等の貸与 第10条	「府は、事業者グループに対して、所有権移転前の活用地を無償で貸付けるもの」とありますが、民間施設等の整備を行う目的で実施する事前調査等を意図した貸付であるとの理解でよろしいでしょうか。他に想定されているケースがあれば、ご教示ください。	ご理解のとおりです。他に想定しているケースは特にありません。
2	30	第9章				買戻し特約 第66条	「民間施設等の完成前においても、府が完成されると認めた場合は、府の承諾を得た上で、買戻しの特約を解除し、買戻しの特約の抹消登記手続をするもの」とありますが、府が完成されると認めた場合とは、どのようなケースでしょうか。例えば、一戸建て住宅の場合、宅地造成の区画割りが完成し、分筆登記を実施する時点で買戻し特約の解除・抹消登記手続をしていただくことは可能でしょうか。	民間施設が完成されるかどうか、状況を総合的に検討の上、判断させていただくものであり、事前に特定のケースを示すことは困難ですが、お示しの例の場合、宅地造成区画割りが完成し、分筆登記が実施されても、造成宅地の購入者が民間施設を建築せずに土地を転売して、転売によって購入した土地の購入者が事業契約書において定められた土地利用と異なる土地利用をしてしまう可能性を否定できません。従って、その様な恐れがなく、府において、用地活用企業により提案内容通りの活用地の活用が行われると判断できた場合には、買戻し特約の抹消登記手続を行う可能性はあります。