

■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	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。
2	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。
3	29	第5	3			契約保証金等	特定事業契約の成立と同時に府に納付する契約保証金(活用地の対価の5%)は、代表企業が支払うのか、活用地の事業者が支払うのか、どちらでしょうか。	活用地の所有権移転に係る契約保証金については、特定事業契約の成立と同時に、府へ納付を行います。なお、代表企業が支払うことは義務付けていません。

■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					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	13	第3	2	(1)		施設計画	「公共事業における景観面でのPDCAサイクル制度」に基づく必要な手続きとはどういったものでしょうか。	府営住宅整備において、基本設計段階、実施設計段階ごとに、景観形成についての考えを記載する目標シートを作成し、アドバイス部会にて説明をしていただきます。
2	15	第3	3	(1)		施工計画	「事業の実施にあたっては、近隣へ丁寧に説明を行うこと。」とありますが、大阪府にて、建替えを民活手法(PFI)にて実施する旨の説明はされており、事業者グループは、提案内容や工事についての説明を行うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	24	第4	7			建て替え住宅の工事 監理	宮山台第4住宅1～5号棟、7～9号棟の撤去工事中やその後の新築工事中に宮山台第4住宅12～14号棟の空き室を現場事務所として使用してもよろしいでしょうか。	大阪府との協議によりますが、大阪府での過去PFI案件でも空き室を現場事務所として使用している実績があります。
4							宮山台第2住宅における現地見学会にて、コインパーキングが設置されていることを確認しましたが、コインパーキングの設備等は事業者で撤去するのでしょうか。	コインパーキングの設備等については、活用地の所有権移転までにコインパーキング設置業者にて撤去をします。
5							国土地理院が公表している都市圏活断層図によると、本件南端の位置に推定活断層が示されています。 活断層に対する府営住宅の設計基準など、考慮すべきことがあればご教示ください。	府営住宅の活断層に関する設計基準はありません。 建築基準法や公営住宅法など諸規定、要求水準を踏まえてご提案ください。
6							国土地理院が公表している当該推定活断層は、その存在や位置が不明確なものと定義されていますが、事業者による調査で敷地内に存在することが明確になった場合の提案した配置計画の変更など対応方法や考慮すべき技術基準についてご教示ください。	今後、要求水準書に記載のとおり実施される地質調査の結果により、落札事業者との協議によるものとします。
7							先の質問における調査結果により、配置計画を変更する必要があるときは契約変更等の対応が可能でしょうか。	法令変更や国からの通達により計画の変更が必要となったときは、事業者との協議対象となります。

■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(入居者移転支援業務編)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	4	第2	5			業務概要	今後入居者数に変更があった場合の移転実費については。実際に要した費用で請求するという考え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47条をご参照ください。

■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(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	50	別紙 6	2			計算式の例	記載の計算式では、提案時の最新路線価より売却時の最新路線価が上がったことにより、活用地の対価が増加している想定をされていますが、売却時の最新路線価が提案時より下がった場合は、活用地の価格も下がると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。