

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第		()	②		
1	1	壁面後退	2	2	(1)	②	壁面後退について、市移管予定道路、将来道路に付随する敷地内歩道から5mですか。又、添付図⑤の山吹色の市有歩専道路からも壁面後退5mですか。	ご理解の通りです。
2	1	建築物等の形態又は意匠の制限	2	2	(1)	④	「建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない。ただし、次に掲げるもので都市景観を十分に配慮したものは除く。」とありますが、都市景観に配慮しているか否かの基準は、景観法・屋外広告物法・大阪府屋外広告物施行条例・大阪府景観条例・千里ニュータウンの再生指針・豊中市都市景観条例・同施行規則・千里ニュータウン地区住環境の保全に関する基本方針によって判断されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、その他近隣住民等の意見等を勘案した上で総合的に判断することになります。
3	4	環境影響評価（環境アセスメント）	2	3			府の方で環境影響評価（環境アセスメント）を行いますか。府の方で行うのであれば、事業者側で環境影響評価（環境アセスメント）を行う必要がありますか。	環境影響評価（環境アセスメント）は、事業者が行って下さい。
4	6	事業全体	3				本事業実施について、近隣住民等への説明会・協議は実施されておりますでしょうか。近隣住民等との約束事等がありましたらご教示願います。	近隣住民への説明会は開催しています。近隣住民等との約束事は特にありません。
5	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	第二工区は、府営住宅整備用地・活用用地・移管予定道路用地・第二工区北側駐車場用地の4筆に分筆を行うということでしょうか。	ご理解の通りです。
6	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	測量、分筆にかかわる費用は、事業者、大阪府どちらの負担となるのでしょうか。	活用用地について、測量、分筆の費用は、府が負担します。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
7	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	第二工区内の既存建物を解体、撤去後、測量。第二工区を府営住宅整備用地、活用用地（移管予定道路、第二工区北側の駐車場の駐車場を含む）に分筆。分筆後、活用用地については、府から事業者へ所有権移転を行うとありますが、測量、分筆、移管手続き、所有権移転手続きは、大阪府、事業者いずれの負担となるのでしょうか。	活用用地について、測量・分筆に係る費用及び所有権移転手続きに伴い発生する事務費用については、府が負担します。
8	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	既存建物を解体・撤去後、府営住宅整備用地、活用用地（移管予定道路、第二工区北側の駐車場の駐車場を含む）に土壤汚染が出た場合の扱い（費用を含む）は、どのようになるのでしょうか。	府営住宅整備用地の土壤汚染のリスクの負担者は、府が事前に把握し公表した土壤汚染調査資料等により予見できるものは府、上記資料により予見できないものは事業者です。 一方、活用用地の土壤汚染リスクの負担者は、内容によりまして、府と事業者とで協議をして決定します。
9	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	歩行者通路、敷地内歩道、幅員6.7mの道路は、第一工区にて整備の必要がありますか。第二工区となっても良いのでしょうか。	第一工区と第二工区の境界付近に新設する敷地内歩道同士を接続する歩行者通路（幅2m以上）は第一工区で整備して下さい。なお、第一工区と第二工区の間幅員6.7mの道路については、第二工区の府営住宅の建築確認の取得前に事業者が整備し、事業者が直接豊中市に移管することとします。要求水準書では府が豊中市に移管することとなっていますので、要求水準書を修正します。
10	6	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	幅員6.7mの道路は、建築確認取得前に整備の必要がありますか、或いは建物竣工後の移管で良いですか。	1期第一工区と1期第二工区の間幅員6.7mの道路については、1期第二工区の府営住宅の建築確認の取得前に事業者が整備し、事業者が直接豊中市に移管することとします。要求水準書では府が豊中市に移管することとなっていますので、要求水準書を修正します。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
11	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	千里東町外回り線及び、千里東町外回り線に接続する道路の移管時期はいつでしょうか。	基点（B）から東側の道路予定部分については、平成31年頃を予定しています。 なお、第一工区と第二工区間の幅員6.7mの道路については、第二工区の府営住宅の建築確認の取得前に事業者が整備し、事業者が直接豊中市に移管することとします。要求水準書では府が豊中市に移管することとなっていますので、要求水準書を修正します。
12	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	移管予定道路については都市計画法の許可に基づき整備する開発道路ですか。建築基準法の道路として扱う事は可能ですか。歩道については敷地内歩道でよいですか。（建築敷地面積に算入する。）	ご理解の通りです。
13	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	添付図⑤事業計画概要図を見ますと、事業者が基点（A）－（B）間を整備するとしますと、府が延伸整備されるのは基点（B）から東か、あるいは基点（A）から北と読めますが、どちらの延伸整備と読めばよろしいでしょうか。	府が将来延伸整備するのは、基点（B）から東側です。
14	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3		⑥	移管予定道路の移管手続きの為に補助作業について、具体的に事業者側で発生する作業内容、費用負担についてご教示ください。	第一工区と第二工区間の幅員6.7mの道路の豊中市への移管手続きについては、府ではなく事業者が行うことになりました。移管手続きの補助作業ではなくなりましたので、要求水準書を修正します。
15	7	建替え手順公共下水道整備納入金	3	4			活用用地の納入金も不要ですか。	活用用地についても、公共下水道整備納付金は不要です。
16	7	建替え手順公共下水道整備納入金	3	4			活用用地に係る公共下水道納入金は必要となりますでしょうか。必要となる場合、応募者において豊中市と個別に協議させていただいてよろしいでしょうか。	活用用地についても、公共下水道整備納付金は不要です。なお、豊中市等関係機関への個別協議は厳禁です。協議事項は大阪府に確認して下さい。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
17	7	水道配水管整備工事	3	5			点線部分の配水管整備、公道部分から受水槽までの引き込み工事費の積算のため、応募者側にて豊中市と個別に協議させていただいてよろしいでしょうか。	豊中市等関係機関への個別協議は厳禁です。協議事項は大阪府に確認して下さい。
18	8	周辺環境	3	6		②	雨水流出量の抑制策の提案、工事費の積算のため、応募者側にて豊中市上下水道局下水道管理課と個別に協議させていただいてよろしいでしょうか。	豊中市等関係機関への個別協議は厳禁です。協議事項は大阪府に確認して下さい。
19	8	安全・防犯	3	6		⑤	消防車両の進入について移管予定道路や将来道路を道路と考えてよいですか。	<p>基点（B）から東側の将来道路については、平成31年度ごろに整備予定ですので、今回の事業としては、消防車両の進入としては考えられません。また、1期一工区の南側の道路についても、2期事業にて整備する道路（平成26年度又は27年度を予定）ですので、消防車両の進入としては考えることはできません。</p> <p>消防車両の進入路は、1期一工区府営住宅用地、1期二工区府営住宅用地、1期二工区活用用地、それぞれの場所とも、原則2つの道路からのアプローチに配慮する必要があります。</p> <p>ただし、1期一工区府営住宅への消防車両の進入路については、市道千里東町外回り線からのアプローチのみ、1期二工区府営住宅への消防車両の進入路については、開発道路からのアプローチのみ、となることも想定されますので、その場合は消防車両が一工区と二工区の間を行き来できるように配慮（芝張りなどの空地を利用することも可能）する必要があります。</p> <p>また、活用用地への消防車両の進入路については、今回整備する開発道路、市道千里東町外回り線の2方向からのアプローチに配慮する必要があります。</p> <p>なお、「消防車両の進入は、2つの道路からアプローチできるように配慮すること。」を補足すると、「区域内の予定建築物に対し、包囲的な消防車両の部署及び消防活動ができるよう配慮すること。」と理解下さい。</p>

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
20	8	施工計画	3	7			家屋調査の範囲指定はありますか。	家屋調査の内容や範囲は、事業者の提案内容により異なると考えます。必要な調査及び対策を事業者が実施して下さい。
21	9	建替住宅整備に関する条件	4				既存擁壁は、全て健全で活用可能として、入札のための工事費を算出してよろしいでしょうか。	既存擁壁の構造図は存在しません。既存擁壁の活用の可否は事業者の判断によりますが、技術基準に合わない場合は、作り替えとなります。
22	9	建替住宅整備に関する条件	4				事業区域内において、既存の擁壁撤去、変更等は自由に行ってよろしいでしょうか。	事業者は、既存擁壁の撤去・変更を自由にできることとします。
23	9	日照条件	4	2	(1)	③	日照時間について、3時間以上となっておりますが、通算で3時間と考えてよろしいでしょうか。（連続する3時間でなくてもよろしいでしょうか。）	3時間の日照時間については連続していなくても構いません。
24	9	日照条件	4	2	(1)	③	日照時間の検討に際し、計画地周囲の既存建物の影響は無視するものとしてよろしいでしょうか。	日照時間については、実際に日照を確保できるよう計画してください。
25	9	日照条件	4	2	(1)	③	住戸の主たる開口部が冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにするとありますが、開口部全面の日照が条件でしょうか。お教え願います。	開口部前面です。
26	10	府営住宅の仕様	4	2	(1)	④	「コンロは入居者がガスコンロとIHクッキングヒーターどちらでも選択できるよう、ガスコック及びIH対応コンセント両方を設けること」とご指示がありますが、電気幹線容量想定にあたり、入居者のIHクッキングヒーターの選択率は、大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクトと同様、100%想定という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	10	府営住宅の仕様	4	2	(1)	④	ガスコック及びIH対応コンセントの両方を設けるとありますが、全体の電気容量は全戸数対応分を予測しておくべきでしょうか。	ご理解の通りです。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第		()	⑥		
28	10	児童遊園	4	2	(2)	⑥	児童遊園については豊中市への帰属対象ですか。	府営住宅整備用地内の児童遊園は府の所有です。現段階では豊中市へ帰属することは想定していません。
29	10	児童遊園	4	2	(2)	⑥	児童遊園の帰属先はどちらになるのでしょうか。お教えます。	府営住宅整備用地内の児童遊園は府の所有です。現段階では豊中市へ帰属することは想定していません。
30	11	緑化及び緑地の保全	4	2	(2)	⑦	保存樹の指定や基準はありますか。	既存樹木の保存に可能な限り留意して下さい。なお、保存樹木の具体的な指定はありません。
31	11	緑化及び緑地の保全	4	2	(2)	⑦	緑化の定義についてお訪ねします。植栽の仕様（高木、低木、樹種など）ご教示願います。	緑化の基準は、都市緑地法、大阪府自然環境保全条例、豊中市環境配慮指針運用基準等を参照して下さい。なお、植栽の仕様の具体的な指定はありません。
32	11	緑化及び緑地の保全	4	2	(2)	⑦	豊中市環境配慮指針運用基準に基づく緑地面積30%以上、都市緑地法に基づく緑地面積25%以上を確保することについて、双方の基準を満たさなければならないのか、いずれか一方の基準を満たさなければならないのか、お教えます。	双方の基準を満たして下さい。
33	11	周辺道路の幅員及び敷地内歩道	4	2	(2)	⑧	高齢者等の歩行に配慮とありますが、福祉のまちづくり条例以外に遵守する規程や指定構造等がありますか。移管の補助作業とは何ですか。	法令等は全て遵守する必要があります。なお、高齢者等の歩行で配慮すべき内容については、福祉のまちづくり条例に記載されているもの以外でも、実際の利便性等に配慮して下さい。なお、第一工区と第二工区間の幅員6.7mの道路の豊中市への移管手続きについては、府ではなく事業者が行うことになりました。移管手続きの補助作業ではなくなりましたので、要求水準書を修正します。
34	11	周辺道路の幅員及び敷地内歩道	4	2	(2)	⑧	移管予定道路は、植栽帯を含めて建築基準法上の道路と見てよろしいでしょうか。	移管予定道路は、幅員6.7m部分が道路です。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
35	11	各種調査	4	3			建替住宅整備に関する条件として、地質調査、測量調査、電波障害調査、アスベスト含有材の調査がありますが、これらの調査費用は、大阪府、事業者いずれの負担となるのでしょうか。	いずれも事業者の負担となります。
36	11	地質調査	4	3	(1)		開示いただいたボーリングデータにより合理的に推定された地質状態を前提に工事費を提案し、落札後当該地質調査を行った結果、提案工事費以上に費用が必要となる地質状態にあることが明らかになった場合の増加費用は府にご負担いただけると考えてよろしいでしょうか。	府営住宅整備用地の土壌汚染や埋蔵文化財のリスクの負担者は、府が事前に把握し公表した資料等により予見できるものは府、上記資料により予見できないものは事業者です。一方、活用用地の土壌汚染リスクや埋蔵文化財のリスクの負担者は、内容によりまして府と事業者とで協議をして決定します。また、地質状態のリスクについては、内容によりまして府と事業者とで協議をして決定します。
37	11	アスベスト含有材の調査	4	3	(1)		提案工事費の積算のために、解体対象既存住宅全棟の設計図書をご開示願います。	既存住宅の増築部分の一部について、設計図書については閲覧に供します。それ以外の部分の設計図書はありません。
38	11	建設業務	4	4	(1)		「府はその設計内容が本要求水準等に適合するか否かを確認する。」とありますが、本要求水準以外に適合性を確認する基準となる「等」について具体的にお示しください。	「等」については、適用法令等、参考仕様書、参考基準などを想定しています。
39	12	許認可申請業務	4	4	(2)		既存一団地認定の取り消して続きに関して、これまでの協議内容について、開示願います。	計画内容により申請回数が異なります。既存の一団地の取り消し、新規認定を繰り返し手続きを行って頂くこととなります。
40	12	解体撤去対象施設等	4	5	(1)	①	既存住宅の解体撤去工事費積算のため、解体対象既存住宅全棟の杭、地中埋設物の図面・仕様等の情報を御開示願います。	既存住宅の増築部分の一部について、設計図書については閲覧に供します。それ以外の部分の設計図書はありません。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第		()	①		
41	12	解体撤去対象施設等	4	5	(1)	①	住戸内残置物の処分は、解体工事に含まれるのでしょうか。 「要求水準書（案）入居者移転支援業務編」の21ページには、残置物の処分は仮移転者が行うように表現されております。	浴槽、風呂釜、カーテンレール、固定された家具などの住戸内残置物は、事業者にて処分（撤去）して頂くこととなります。
42	13	解体撤去工事の施工計画	4	5	(1)	③	施工計画策定にあたり、既存建物の設計図書は存在しますか。 存在する場合には、公表もしくは貸与されますでしょうか。お教え願います。	既存住宅の増築部分の一部について、設計図書については閲覧に供します。それ以外の部分の設計図書はありません。
43	13	モデルルームの設置業務	4	6			モデルルームの公開時に、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させるとありますが、本設受電の完了、本設給排水の完成、エレベーター設備の使用が条件となるのでしょうか。	モデルルームの公開時に、本設給排水は無くても構いません。電気設備、エレベータは仮設でも良いので使用可能として下さい。
44	14	工事監理業務	4	7	(1)		「工事監理者は、工事期間中常駐し・・・」とありますが、『常駐』とはどのような定義でしょうか。 また、既存建物の解体・撤去工事期間、道路の整備期間も常駐すべき「工事期間」に該当するのでしょうか。 更に、設備工事の監理については、必要なときに随時対応する、ということでしょうか。	常駐は、実際の工事中に現場にいる状態を指します。なお、既存建物の解体・撤去工事は常駐監理として下さい。道路の整備、設備の工事監理は、重点監理として下さい。
45	15	完工確認及び引渡し	4	9	(2)		現集会所から新集会所への備品の移設について、移設及びクーラー等の撤去費用についての負担は事業者で行うのでしょうか。お教え願います。	ご理解の通りです。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
46	16	その他	5	1	(2)	ロ	<p>・高さについては建築基準法の高さでよいですか。階数の指定はありますか。</p> <p>・ラック等の自転車置場設置は可能ですか。</p> <p>・プレイロットは自主管理で建築敷地に算入してよいですか。</p> <p>・敷地内歩道は建築敷地に算入してよいですか。</p>	<p>高さについては、建築基準法の高さです。階数の指定はありません。</p> <p>ラック等の自転車置場設置は可能です。</p> <p>プレイロットは自主管理であり、建築敷地に算入できます。</p> <p>敷地内歩道も敷地内歩道に算入できます。</p>
47	17	市道等の整備	5	3			<p>「事業者は、本事業における用地活用業務として、第一工区建替住宅の整備完了までに、次の道路の整備を行うこと。」とありますが、7ページ第3 3 ⑦では、第二工区の建替住宅及び民間施設等の整備と共に行うこととなっています。これは添付図⑤事業計画概要図における基点（A）ー（B）間の移管予定道路のことと思われませんが、今回事業区域の南側に表示されています道路も整備するというご主旨でしょうか。</p>	<p>1期第一工区と1期第二工区間の幅員6.7mの道路については、1期第二工区の府営住宅の建築確認の取得前に事業者が整備し、事業者が直接豊中市に移管することとします。要求水準書を修正します。</p> <p>また、1期一工区の南側の道路については、2期事業にて整備する道路（平成26年度又は27年度を予定）ですので、本事業の事業者の業務には含まれません。</p>
48	1	施設の要求水準	別紙 1	1			<p>施設の要求水準の項の冒頭に、「最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、そのような提案を制限するものではない。」とありますが、当該の維持管理コストについては、50年等のライフサイクルコストで試算することもよいと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>維持管理コストを試算する際の想定期間については、建物や設備の仕様に応じて適宜想定してください。ただし、その際、中長期的なライフサイクルコストだけでなく、短期的なものについても上昇を伴わないことが必要です。</p>
49	15	幹線設備 住宅用幹線	別紙 1	1	(2)		<p>住宅用幹線について、負荷容量が指定されておりますが、需要を想定し、足りない場合は、内線規定に基づき変更するという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>住宅用幹線について不足することは想定しておりませんが、不足した場合はご理解の通りです。</p>

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（府営住宅整備編・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
52	22	上水道 屋外 給水設備 その他	別紙 1	1	(3)		<p>・ 豊中市上下水道局の申請費に関しては、事業費に含むものとする。</p> <p>・ 水道加入金については、府営住宅整備に限り既存の加入金の流用が可能である。</p> <p>とありますが、事業費積算のため、応募者において豊中市と個別に協議させていただいてよろしいでしょうか。</p>	豊中市等関係機関への個別協議は厳禁です。協議事項は大阪府に確認して下さい。
53	25	ガス設備 浴槽設備 給湯器	別紙 1	1	(3)		<p>給湯器について、グリーン購入法適合品と指定されておりますが、窒素酸化物の排出や近年問題となっているヒートアイランド現象に影響する廃熱、騒音等を含めて環境性をトータルに評価した場合、環境負荷の少ない機器であると判断されれば、グリーン購入法適合品以外の機器も提案可能であるという理解でよろしいでしょうか。</p>	給湯器はグリーン購入法適合品から選定して下さい。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答	
			第						
1	6	仮住居	2	5	(1)		仮住居として確保できる他の豊中新千里東住宅、府営豊中新千里北住宅の戸数、タイプはいつ公表いただけますでしょうか。	入札公告時に公表します。	
2	7	仮移転支援業務	2	5	(2)		仮移転支援業務の（2）に「引越作業依頼の希望確認を行う。」とありますが、本事業範囲に引越作業は入っているのでしょうか。	引越業務は事業者の業務に入っておりません。入居者支援編のP7(2)の第3(2)に記載してある引越に関する記載は誤りです。要求水準書を修正します。	
3	8	賃貸借契約等に関する業務	2	5	(2)		賃貸借契約等に関する業務（4）に、「仮移転者の安否状況の確認を行う。」とありますが、確認方法、頻度等について指定はありますでしょうか。	安否確認の方法については確認が取れる方法であれば家賃振込や電話など事業者の任意の方法で結構です。頻度については1ヶ月に1回程度を想定しています。	
4	9	地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援業務	2	5	(2)		地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援業務の具体的な内容をお教え願います。	地域住宅交付金申請関係書類等の作成の支援業務については、図面の作成等を想定しています。	
5	11	仮移転支援業務	3				仮移転が可能な ・ 他の府営住宅 ・ 公社住宅 ・ 都市機構住宅 は、それぞれ何戸ありますか。	仮移転先住戸の府営住宅及び仮移転者数については、入札公告時に公表します。 UR都市機構住宅については、入居1～2ヶ月前にならないと住戸が確保できません。	
6	12	業務内容	3	4	(1)	①	仮移転料および本移転料の金額については仮移転希望者全員が了承していると理解してよろしいですか。	仮移転料及び本移転料の金額については171,000円であり、現入居者には説明済みです。	
7	14	仮住居種類の希望確認業務	3	4	(2)	①	ア	府営住宅、UR住宅への仮移転希望者に対して事業者が個別に部屋を案内する必要はありますか。	府営住宅については、事業者が仮移転希望者に対して個別に部屋を案内することは想定していません。
8	14	仮住居種類の希望確認業務	3	4	(2)	①	ア	現時点で仮移転先を府営住宅で希望している世帯は仮移転者110世帯に対して何世帯ですか。	希望世帯数については、入札公告時に公表します。
9	14	仮住居種類の希望確認業務	3	4	(2)	①	ア	現時点で仮移転先をUR住宅、および民間借家で希望している世帯は仮移転者110世帯に対してそれぞれ何世帯ですか。	希望世帯数については、入札公告時に公表します。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
10	14	仮移転支援事務所の設置業務	3	4	(3)	①	ア	空き住戸を利用する場合は、貴府に対して使用料を支払う必要がありますでしょうか。 また、開設時間等についてのご指定はありますか。	仮移転支援事務所を空き住戸に設置した場合の使用料は不要です。 電気代、水道代は事業者負担です。 なお、仮移転支援事務所の開設時間は府と事業者とで協議して決定することとします。
11	16	民間借家仲介希望者が行う仮住居確保等に対する支援業務	3	4	(4)	①	ア	仲介業務を行ううえで関連する法令等を遵守し、同業他社その他の第三者の権利や財産を侵害しないよう自己の責任と費用で必要な措置を行う、とは具体的にどのようなことを想定されているのですか。	府は事業者に対して、仲介業務を行う上で、宅地建物取引業法などの関連法令等を遵守すること、事業者が他の権利や財産を侵害した場合には事業者の責任と費用で必要な措置を行うということを求めています。なお、権利や財産の侵害としては不法行為等が該当します。
12	17	民間借家希望者（仲介対象外）が行う仮住居確保等に対する支援業務	3	4	(4)	①	イ	民間借家を契約する場合も、府指定の契約書を使用しなければならないのですか。	民間借家を仮借家とする場合でも、賃貸借契約書は、府指定の契約書を使用して下さい。
13	18	仮駐車場確保に対す支援業務	3	4	(4)	①	エ	仮駐車場として活用できる他の豊中新千里東住宅、府営豊中新千里北住宅の空き駐車場はいつ公表いただけますでしょうか。	他の豊中新千里東住宅、府営豊中新千里北住宅等の空き駐車場は仮駐車場として活用できません。 P18 エ イ) は削除する内容で、要求水準書を修正します。
14	20	仮移転先の現状調査及び必要補修内容のリスト作成業務	3	4	(5)	①	ア	基本補修内容の3項目について、それぞれの設置戸数を情報開示願います。	入札公告時に公表します。
15	20	仮移転先の現状調査及び必要補修内容のリスト作成業務	3	4	(5)	①	ア	基本補修内容の補修業務対象住戸の現地調査は予定されているのでしょうか。	入札公告時に公表します。
16	21	仮移転後業務	3	4	(6)	①	イ	引越作業依頼希望者は、仮移転説明会等の機会に事前に事業者が個別に仮移転者から希望者を募る方法で件数等を把握することになるのでしょうか。	引越し業務は含まれないので、入居者支援編の p 21 イ (エ) の記述は誤りです。要求水準書を修正します。
17	21	仮移転後業務	3	4	(6)	①	イ	引越代金の精算について規定されていますが、本事業範囲に引越作業は入っているのでしょうか。	引越業務は事業者の業務に入っておりません。引越に関する業務を要求水準書から削除します。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答	
			第						
18	23	その他の留意事項	3	5	(3)		オ	仮移転開始後、防犯上必要とされる警備についてその内容や基準をご教示ください。	階段の閉鎖から仮囲い設置までの間、夜間を含め1日2回程度の巡回を想定しています。
19	34	住戸抽選会の実施業務	5	4	(2)	①	ア	本移転の際に必要な抽選会場の確保について、近隣で適切な会場候補はありますでしょうか。	抽選会場については、府営住宅の集会所や民間の施設などで確保して下さい。
20	36	入居説明会の実施業務	5	4	(3)	①	イ	「保証人を証明する書類」とは具体的に何を受けとればよろしいでしょうか。	保証人の身元を確認することができる書類（保証人の氏名、生年月日、住所を証明するもの）で、運転免許書や健康保険書の写しです。
21	48	概要	9	1				「平成20年度以降の各年度末」とありますが、平成21年度のことでしょうか。	ご理解の通りです。

大阪府営豊中新千里東住宅 要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）に対する意見・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				意見	回答
			第					
1	23	その他の留意事項	3	5	(3)	キ	<p>仮移転時に不法投棄や残置したごみが発生した場合は、事業者の費用で撤去するとありますが、これは入居者もしくは府が負担すべき費用ではないでしょうか。</p> <p>浴槽、風呂釜、カーテンレール、固定された家具などの住戸内残置物は、事業者にて処分（撤去）して頂くこととなります。 仮移転者が残置した私物については、全て仮移転者が処分することとなっていますので、仮移転者が残置した私物は原則発生しません。 不法投棄は、事業者が発生しないように未然に防いで下さい。なお、不法投棄が発生した場合は、事業者の費用で撤去して下さい。</p>	
2	28	業務内容	4	4	(4)	① イ、ウ	<p>仮移転期間中の安否状況についての確認や府営住宅に係る広報誌「ふれあいだより」等を年4回、仮移転者に送付する作業は、事業者が行う業務内容には不相应であると思われますので、ご検討願います。</p> <p>ご意見として承りますが、安否確認については、確認が取れる方法であれば家賃振込や電話など事業者の任意の方法で結構で、頻度については1ヶ月に1回程度を想定しています。従いまして、要求水準書案の通りとします。</p>	

大阪府営豊中新千里東住宅 落札者決定基準（案）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	3	緑化	2	2	(2)		緑化面積30%以上の基準は、豊中市環境配慮指針運用基準に基づく緑地面積30%ということでしょうか。	緑化面積30%以上の基準は、豊中市環境配慮指針運用基準に基づく緑地面積30%です。
2	5	「活用用地の対価」の補正について	2	3			<p>この案では活用用地を購入するデベの土地原価が第一工区の住宅完成後にならないと定まらない為コンペ時の稟議のかけようがないと考えます。そもそもこの案ではコンペ時に活用用地の対価を提出する意味がなく、ゼネコンと建替えだけに関するPFIにしてもいいような内容ではないでしょうか。</p> <p>第一工区の建替え終了後の実勢価格で買い取らねばならないということに要約される文章ですが、鑑定価格と実勢価格には大きな乖離がある場合もあり、あまりにもデベの負担とリスクが多きい（案）ではないでしょうか。</p> <p>弊社の解釈がまちがっているかもしれませんので対価の補正に関してもう少しくわしくご説明願えないでしょうか。</p> <p>このままでは参画のおおきな障害になるのではと危惧いたしております。</p>	地価変動補正の具体的な方法については、入札公告時に契約書案で公表します。

大阪府営豊中新千里東住宅 落札者決定基準（案）に対する意見・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				意見	回答
			第					
1	5	「活用用地の対価」の補正について	2	3			地価変動の補正について、路線価の変動率を用いて行うことになっていますが、鑑定等を参考にした府が算定する実勢価格との比較で実勢価格が高い場合にのみ府が交渉を行うことになっており、これは言い換えると府自身が算定する土地価格をベースに売却交渉が行われることになり、片務的な交渉になるのではないのでしょうか。極端に言えば、路線価で補正された価格を考慮しながら、より高い実勢価格を設定することが可能であり、それをベースに交渉され、さらに交渉を打ち切ることも可能であるので、府の希望価格での売却が優先されることも可能性として考えられます。地価変動の補正が必要かどうかも含めて、再度ご検討願います。	地価変動補正の具体的な方法については、入札公告時に契約書案で公表します。