

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト
第2回入札説明書等に関する質問・意見に対する回答

平成21年9月29日
大阪府

この回答は、平成21年9月7日(月)から9月14(月)までの間で受け付けた入札説明書等に関する質問に対する回答を公表するものです。

合計で45件のご質問を頂きました。ありがとうございました。
また、回答作成に当たり、質問の順序については編集しておりますので、質問者毎の並びにはなっておりません。

No								内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			タイトル
1	入札説明書		11	第3	3	(2)		入札参加者の資格要件 設計企業の実績	「(2)入札参加者の資格要件 設計企業(工)」で明記されております実績は、官庁工事では、昨年の法改正前には、ほとんどない実績だと認識しております。 法改正以前の官庁工事を実績として、認めていただくことは、できますでしょうか、 その場合、どのような実績があれば、認めていただけますでしょうか。ご教示下さい。	法改正以前の官庁工事についても、面積1ha以上の開発行為に係るもの、かつ、入札公告日から起算して過去10年間に竣工したのものについて、同様に取扱いします。
2	入札説明書		20	第3	4	(3)		提案書の作成要領	「ク設計図書 土地利用計画図」に「各敷地境界を明示し、第一工区府営住宅整備用地、第二工区府営住宅整備用地…」とありますが、工区とは、要求水準書p.5(1)「工区の設定」でいう開発に関する工区のことでしょうか。 あるいは府営住宅整備用地の工区から市道部分を除いたそれぞれの街区面積を明示するのでしょうか。	以下の通り入札説明書を修正します。 ・事業用地全体の土地利用計画を図示すること。また、各敷地境界を明示し、府営住宅整備用地、活用用地(敷地を分割して建築物を建設する場合は、各敷地について)の面積を明示した表を併せて提示すること。
3	入札説明書		21	第3	4	(3)		入札説明書	「ク 建替住宅基準階平面図」に住戸タイプ・床面積を記載することとありますが、床面積は「p.26 府営住宅 住戸数」の表にある住戸専用面積「約 m ² 」という記載でよろしいでしょうか。	提案面積を小数点以下第2位まで記載してください。
4	入札説明書		9	第3	3			参加資格	構成員のメンバーに社会福祉法人の参画は可能でしょうか？ 又、社会福祉法人が代表企業としての役割を果たしても宜しいでしょうか。	前段、後段共に可能です。ただし、参加資格要件に該当することが必要です。
5	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		2	第2	3	(1)		法令等	第2 3 (1) 法令等で本事業実施に際しての遵守法令として「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が挙げられておりますが、府営住宅整備費用の中に瑕疵担保責任の履行の為に資力確保措置の費用も含むということではよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		8	第2	2			施設計画の緑化等	可能な限り既存樹木の保全に努めとありますが、樹木リストをお示し頂けないでしょうか。	平成15年当時の植栽調査図(全体図、分割図)がありますので、希望者に配布いたします。必要な場合は平成21年9月30日～10月9日の間に、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅整備課事業第二グループまでご連絡ください。
7	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		8	第3	1	(4)		市道の廃止	既存の市道を廃止して新設する場合、対象自治会の同意は必要でしょうか。 又、周辺の自治会への説明及び同意は必要でしょうか。	既存市道の廃止に関する申請書類の一つに周辺自治会の意見書が必要です。対象自治会については、ご提案を基に堺市への確認が必要です。
8	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		10	第4	1			対象施設	現入居者の用に供している施設(集会所、駐車場、ごみ置き場等)とありますが、現況のごみ置き場の位置及び大きさが記載されていない様ですが、位置及び大きさを使用している棟別に示して頂けないでしょうか。また、仮設のごみ置き場を設ける場合であっても、屋根を設ける必要があるのでしょうか。	ごみ置き場の代替施設としての仕様は特に規定しませんが、現状の利用状況を踏まえ、堺市等と協議の上入居者の利便性や安全性を考慮してスペース等を確保してください。 なお、現状はごみ置き場はなく、各住棟毎に事業用地内外の道路付近に置いてあります。
9	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		18	第5	1	(3)		雨水貯留槽	ポンプアップ方式により公共下水道へ放流する事は可能でしょうか。	ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮し、基本的に自然流下にて放流してください。
10	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)		18	第5	2			用地活用条件	活用用地において戸建住宅にて計画する場合においても住宅性能表示及び空気環境調査は必要でしょうか。	住宅性能評価書の取得は必要です。ただし、空気環境調査は任意となります。
11	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	3	1	(1)			安全性 避難	「水平2方向避難」とありますが、省令40号の適用により消防用設備(屋内消火栓、自動火災報知設備、スプリンクラー等)の緩和を受けるプランにするという意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
12	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	3	1	(1)			基本構造等 床下点検ピット	配管の点検交換が可能なピットを設けること。とありますが、点検交換が可能であればピットの位置等は任意でよろしいでしょうか。	容易に配管の点検交換が可能となるように、ピットを設けてください。
13	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	12	1	(1)			公共広場の水準	上水道の引き込みは公共広場単独とありますが、専用の量水器を設置する必要があるでしょうか	専用の量水器の設置が必要です。
14	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	14	1	(1)			代替施設(仮設)の水準	水道、電気、ガス等のインフラの現況の詳細内容(管径、位置、深さ、材質等)をお示し頂けないでしょうか。	現在、大阪府にて把握している現況は要求水準書の添付図のとおりです。それ以外の内容については堺市等に確認してください。
15	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	14	1	(1)			受水槽の水準 基本方針	既設給水本管の増径により、直結増圧給水が可能となる工区があります。本管の増径を前提とした給水方式を採用してもよろしいでしょうか	可能とします。ただし、本整備に必要な費用は本事業に含むものとします。

No								内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			タイトル
16	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	14	1	(1)			受水槽の水準基本方針	給水方式は直結給水、直結増圧、受水槽のいずれかありますが、工区により異なった方式を採用しても良いでしょうか。	可能とします。
17	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	14	1	(1)			受水槽の水準基本方針	直結増圧給水を採用する場合、本管から直接給水を行う為、周辺地域への給水状況に影響を及ぼす事が予想されます。採用の制限はあるでしょうか。	周辺地域への影響がないように、堺市上下水道局と十分に協議の上決定してください。
18	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	18	1	(2)			幹線設備 住宅用幹線	戸当りの負荷容量は7200VAとありますが、幹線容量と電力会社変圧器容量が相違することになります。専有面積にかかわらず一定と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書では平均床面積により容量設定をしているため、内線規定に基づき計算して不足とならないようご提案ください。
19	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	18	1	(2)			幹線設備 配線方法	エコケーブルの使用について記載がありますが、その他配線には弱電配線も含まれるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	20	1	(2)			その他共用設備 テレビ共同受信設備	直列ユニットはCATV双方向対応型とありますが、CATVによるインターネットを想定されているのでしょうか。	将来利用が出来るよう、想定してください。
21	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	24	1	(2)			その他 電柱	建替えにあたり必要のない既設電柱(関電・NTT)はすべて撤去するものと考えてよろしいでしょうか。	不要なものは撤去してください。
22	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	24	1	(2)			各戸電灯コンセント設備	スイッチコンセント等の配線器具取り付けについてはさみ金具等ボックスレス工法を採用してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	26	1	(3)			上水道 屋内 給水設備/量 水器	遠隔指示式とありますが、各戸の量水器を加入金の支払いにより水道局貸与品扱いとし、水道局検針が可能となれば水道局が遠隔指示式の設置を求めなかった場合、遠隔指示式は不要と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	27	1	(3)			府営住宅の仕様 (衛生設備)	電気式給湯器で提案する場合、要求水準を満たせば、貯湯タンクの容量の制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	府営住宅には、住戸タイプにより入居世帯人数が定められています。その世帯人数が使用した際に、湯切れ等の支障が生じないようにしてください。(参考: 4DKで5人以上)
25	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	27	1	(3)			下水道 屋内	潜熱回収型ガス給湯器を設置した場合、PS内に専用ドレン管を設置とありますが、下水道局との協議により雨水放流が可能となった場合、最寄の雨水管に放流しても良いでしょうか。	PS内に専用ドレン管の設置が必要です。
26	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	28	1	(3)			下水道 その他	住戸内配管には適宜防音被覆を施すとありますが、具体的にはどのような対策でしょうか	寝室等、居室に接するPS内配管、天井内横引配管及び、入居者が気になると思われる箇所に粘着剤付き鉛シート0.5mm+防露仕様+粘着剤付き鉛シート0.5mmを施してください。ただし、仕様については事業者の提案により変更可とします。
27	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	別紙1	29	1	(3)			浴槽設備 給湯機	給湯機能に自動保温とありますが、循環式追い炊きの機能を指すのでしょうか	ご理解のとおりです。
28	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添2						事業用地現況図	現況駐車場区画使用数において、No.45が2つありますが、共有していると理解してよろしいでしょうか。	表中の表記に誤りがありましたので、修正して公表します。
29	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添12						活用用地の整備	里道部分を含む活用用地とした場合、里道部分は開発完了後にしか府と堺市で交換が行えないということは、開発工事が終了するまで、活用用地の所有権移転は、府所有地も含めてできないということでしょうか。	ご理解の通り、開発完了後に堺市と大阪府の権利交換を行うため、活用用地の所有権移転は開発完了公告後となります。
30	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添12						活用用地の整備	開発工事完了のために、活用用地の整備を行う必要がある場合(堺市に帰属する公共施設がある場合など)、活用用地の所有権移転前に、工事を行うことは可能でしょうか。	所有者である大阪府、堺市の同意があれば可能です。なお、活用用地内に道路等、堺市に帰属する施設を整備する場合も活用用地事業として事業者負担で行ってください。また、所有権移転前に用地活用業務が契約解除になった場合(特定事業契約書案第66条に基づき契約できない場合を含む)は、原状回復を行い明け渡す必要があります。なお、この際に要した費用は特定事業契約書案第66条第6項に基づき事業者負担となります。
31	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添12						開発行為における考え方	府と堺市の権利交換を目的として、まず始めに市道や公園等の開発行為を行い、その後、活用用地の開発を行う手法(2次開発)は可能でしょうか。	活用用地を2次開発区域として、その予定建築物の用途を定めないうまま、府と堺市の権利変更を目的とするだけの開発行為は出来ません。

No								内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			タイトル
32	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添5						事業計画概略図	東西方向の帰属予定道路は安全性に配慮し任意の位置できると、ありますが、現況市道の位置で拡幅工事の考慮でも構いませんか？	ご理解のとおりです。
33	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添5						事業計画概略図	東西及び南北道路を同一の大阪府の用地とする場合、道路を含めた全体として、建築基準法第86条の一団地の規定を適用できると考えてよろしいでしょうか。ご教示下さい。	ご理解のとおりです。
34	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	添7						下水道整備状況	堺市所管外の下水道管に公共下水道が流入している(南西部分)ようですが、公共下水道以外は全て撤去可能と考えてよろしいでしょうか。また、その場合、公共下水道管の増径は不要と考えてよろしいでしょうか。	堺市所管外の下水道管についても、公共下水道(「第3 事業全体に関する条件」1 事業用地、「水道・ガス等設備」と同様に適切に検討のうえ、大阪府及び堺市上下水道局等と協議の上決定し、適切に事務手続きを行った上、本事業にて実施してください。
35	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		10	第3	3	(4)		仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務	「(4)……。なお残存住宅(仮住居)の希望者の確保については、府で実施する。」とありますが、府で実施する業務内容をご教示下さい。 残存住宅の補修工事費は、事業者は見込まないので良いのでしょうか。	前段については、既存府営住宅のうち、仮住居として使用する住戸の残置物撤去及び改修を府が実施します。 後段については、ご理解のとおりです。
36	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		22	第3	5	(3)		仮移転業務についての留意事項	第3 5(3)の仮移転者の不法投棄や残置ゴミについては事業者の費用にて撤去とありますが、家電製品等のゴミの場合も同様でしょうか。行政(府・市)の費用負担にて回収して頂くお考えはございませんか。	事業者の費用にて撤去してください。 なお、No.35のとおり、改修予定の仮住居の残置物撤去は府が実施するほか、仮移転者には、家電リサイクル法の該当品は各自で処分する事を義務付けています。
37	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		10	第3	3	(4)	ア・エ	仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務	「(4)……。ア 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 エ 仲介手数料の府への請求手続き イ 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 ウ 仲介手数料の支払業務」 とあります。ここでいう エ)とウ)の仲介手数料の単価は、各々別と考えてよろしいでしょうか。	エ)、ウ)とも、1か月分の家賃の0.525倍の法定手数料の範囲内であり、違いはありません。
38	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		10	第3	3	(4)	エ	仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務	現況駐輪場区画の棟別の利用区画(場所)をお示し下さい。	棟別の利用区画場所について特に定めはありませんが、慣例として各住棟の入居者は住棟に近接している駐輪場を利用しています。 建替工事中も入居者が利用しやすいようご提案ください。
39	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		14	第3	4	(3)		仮移転支援事務所の設置業務	「(3)仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務 業務内容 ア 仮移転支援事務所の設置業務 事業者は仮移転者が移転について相談できるよう空き住戸等を利用して仮移転支援事務所を開設する。」とありますが、空き住戸の改装費等は、仮移転支援業務費用に見込めると考えてよろしいでしょうか。 又、事務所として利用する空き住戸がない場合、別途仮設にて事務所を設置するときも同様と考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
40	要求水準書 (入居者移転支援業務編)		21	第3	5	(1) (2)		仮移転業務についての留意事項	本事業の既存府営住宅が昭和27・28年に建てられたことを鑑みずと仮移転者に高齢者の占める割合は高いものと想像しておりますが、具体的に高齢者や障がい者等の世帯の把握をされてますでしょうか。把握されているようでしたらその内容を開示して頂けないでしょうか。 また、仮移転者の責めに帰すべき事由で仮住宅が決定しない場合、活用地事業の事業遅延に伴い追加費用が発生した場合の費用負担も府が負って頂けるのでしょうか。	前段の高齢者世帯数については、把握しているものについて要求水準書(入居者移転支援編)に追加します。 後段については、ご理解の通りです。
41	様式集		4	第2	2			書式	「2 書式等 オ 図面を除き、提出書類で使用する文字の大きさは10.5ポイント以上とすること。」とありますが、提案書に挿入する図表等の文字の大きさは10.5ポイント以下でも構いませんか。	ご理解のとおりです。
42	様式集		44	第2	2			建築計画概要書	「(様式38)建築計画概要書【公共施設】工事区域面積」とは、市道幅員補正による開発工事対象面積とありますが、開発区域面積から市道部分を除いた面積のことでしょうか。 また、【建替住宅】府営住宅整備用地面積とは、市道部分を除いた面積のことでしょうか。	前段については、事業用地外周の市道の線形により減じられた開発区域全体の面積を指します。 後段については、市道の他公共広場等堺市に帰属予定の公共施設面積を除いた面積です。
43	特定事業契約書(案)		39	第11	83条			契約保証金等	第11章 第83条 第2項契約保証金等で府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額についての有効期間は契約締結から第二期整備施設の所有権移転までとなっておりますが、これを契約締結から第一期整備施設の所有権移転までと、第一期整備施設の所有権移転から第二期整備施設の所有権移転までの二つの期間に分割して、各々の期間内の府営住宅整備費に係る対価の10%以上として頂けないでしょうか。	原文のままとします。
44	特定事業契約書(案)		26	第7	54条			府営住宅整備に係る対価の支払い	第7章 第54条 第2項 府営住宅整備に係る対価の支払いで府営住宅整備費については、建設工事費デフレーターを基に算出される物価変動率で調整の上支払うとありますが、協議の余地はあるのでしょうか。別紙6に記載の計算式がそのまま適用されるのでしょうか。	別紙6に記載の計算式がそのまま適用されます。
45	特定事業契約書(案)		31	第9	65条			売買	財産評価審査会は、活用用地を売却する年度に開催とありますが、所有権移転予定日から換算して、どの程度前に開催していただけるのでしょうか。また、審査会の開催は年に何回ありますか。	大阪府は活用用地の実勢価格について財産評価審査会での評価額を基に適正性審査を行います。 なお、当該審査会は原則月1回開催されるので、第1期解体撤去後ただちに活用用地を取得する提案でない場合、実施時期は提案による所有権移転時期から、おおむね半年程度前とお考えください。