

大阪府吹田藤白台住宅 要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

No	資料名	該当箇所					項目	内 容	回 答
		頁	大	中	小	他			
1	本編	2					目次について	目次では、第1が総則となっていますが、基本的事項が第1となっています。おそらく記載ミスだと思いますが、確認をお願いします。	ご指摘のとおりです。 要求水準書を修正しました。
2	本編	4	第2	4			参考仕様書	「設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。」とありますが、当該仕様書はPFI事業者の仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、設計・施工を行うにあたっては、PFI事業者の仕様書を確認させていただきます。
3	本編	5	第2	5	(2)		契約変更について	要求水準の変更に伴う契約変更において、詳細については、特定事業契約書で定めるとありますが、具体的に第何条で示されているのでしょうか。	法令変更に伴う契約変更については、特定事業契約書の第63条、不可抗力による損害等による契約変更については、第60条にその他業務内容によりそれぞれ記載しております。
5	本編	7	第3	1	(2)		第二期の既存建物の解体・撤去について	「第二期北、第二期南及び第三期南の区域については、一団地認定のための必要な建替住宅の計画を行う」とありますが、本事業範囲ではどの程度の計画をおこなうのでしょうか。 また、その場合、第三期南についての住戸タイプについて、公表して頂けないでしょうか。	一団地認定に必要な申請書用の図面等を作成していただきます。 なお、第三期南の住戸タイプについては、契約後お示しさせていただきます。
4	本編	7	第3	2			基本的な考え方	「吹田市が景観形成地区の指定を行う予定」とありますが、色彩等、現時点で具体的な基準がありましたらお示し下さい。	現時点での色彩等の基準としては、吹田市全域を対象とした「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」がありますが、今後、吹田市と協議しながら地区基準など具体的な内容をつめていくこととなります。また、色彩等については、大阪府住宅供給公社が別途進めている「藤白台B・千里丘陵G団地建替計画（第1期区域）」との調和に配慮する必要があります。
6	本編	8	第3	2			意匠・景観	「建物高さが概ね海拔83～85m以下となるよう」とありますが、87m（現況地盤高45.0+42.0）程度までは、建物高さの許容範囲と考えてもよろしいでしょうか。	建物高さについては、吹田市まちづくり指針及び地元からの要望に基づき決定しておりますので、条件以内で計画してください。
7	本編	8	第3	3			施工計画	市道藤白台21号線以外の道路については、基本的に搬出入の制限は無いものとして宜しいでしょうか。	市道藤白台21号線については、工事車両の通行等は回避する必要がありますが、その他の道路の制限内容については、事業者が工事に際して関係機関や地元と協議を行い決定することとなります。
8	本編	8	第3	3			施工計画	工事時間等、周辺住民に対して、すでに提示されている事項がありますか。	要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）について地元配布しておりますので、記載内容以外の内容については、地元提示しておりません。
9	本編	10	第4	2	(1)		住宅戸数等	「住戸プランは添付図7に示す標準平面詳細図によるものとする」とありますが、妻側の住戸について住戸プランを変更せずに、採光のための窓の位置を妻側に変更、または妻側に窓を追加してもよろしいでしょうか。	住戸プランは標準平面詳細図を基本としますが、採光確保上、どうしても窓の位置を変更する必要がある場合は、認めることとします。

No	資料名	該当箇所					項目	内 容	回 答
		頁	大	中	小	他			
10	本編	11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、平成21年6月5日要求水準書（案）に対する質問・回答No.15において、「今後更新する際に要する費用として3社以上の見積を提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。」と記載されております。 今後更新する際の見積とのことですので、更新期間として、機器の設計耐用年数10年程度を想定し、見積を作成すればよろしいでしょうか。	破損での交換など耐用年数経過前の更新に要する費用についてのみ見積もりを提出していただきます。
11	本編	11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、平成21年6月5日要求水準書（案）に対する質問・回答No.15において、「今後更新する際に要する費用として3社以上の見積を提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。」と記載されております。 今後更新する際の見積とのことですので、大阪府の建設工事の入札参加資格を持つ業者の見積でよろしいでしょうか。	今後、更新する際に要する費用とは、工事費用ではなく機器費用を想定しています。
12	本編	13	第4	4	(2)		許認可申請業務	活用用地の一団地区域の設定に際して、一期二工区北敷地への制約を少なくするため、既存住宅で行うのではなく、撤去後の建物計画で設定することは可能でしょうか。	要求水準書及び別紙「一団地設定エリア説明図」を修正しました。北ブロックの一団地設定にあたって、当初は活用用地を含めて行い、既存住宅撤去後に当初設定した一団地区域を変更し、活用用地を切り分けることとします。
13	本編	14	第4	5			既存住宅の解体撤去	杭の撤去に関して、現場説明会において、「契約変更の対象とする」旨の説明があったと思います。杭撤去費は別途と考えて宜しいでしょうか。	建替住宅用地に関する杭の撤去費用は契約変更の対象としますが、活用用地の杭の撤去費用は事業者負担とし、契約変更の対象とはいたしません。なお、活用用地の杭の撤去費用については、既存住宅の解体撤去費用に計上しないでください。要求水準書を修正しました。
14	本編	14	第4	5	(1)		解体撤去対象施設等について	「ただし、建替住宅整備及び民間施設等の整備の障害とならないものについては、この限りではない」とありますが、これは、植栽、地中埋設物、杭以外でも対象となるのでしょうか。	対象となるのは、建替住宅整備の障害とならない杭のみです。要求水準書を修正しました。
15	本編	15	第4	7	(1)		工事監理業務について	「府営建築物PFI事業における建設モニタリング（案）」は、事前に内容を確認することは可能でしょうか。	住宅整備課において閲覧を可能といたします。閲覧希望の方は住宅整備課民活事業グループまでご連絡ください。
16	本編	18	第5	1			条件	民間施設等の整備の条件に『大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成14年告示第1568号）を遵守すること。』と記載がありますが、建替住宅整備の条件には記載がありません。建替住宅においては、同指針は条件ではないと考えてよろしいでしょうか。	平成14年告示第1568号については遵守してください。平成20年告示第845号については、防犯カメラの設置を除き、遵守に努めてください。
17	別紙1	1			(1)		環境への配慮について	CASBEEによる評価ランクB+は条件であって、ランクAは目標であって、ランクAにならなくても要求水準は満たしているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名	該当箇所					項目	内 容	回 答
		頁	大	中	小	他			
18	別紙1	2					構造	構造は「コンクリート系構造とし、」とありますが、非構造壁となる外壁へのALCの採用は可能でしょうか。	廊下、ベランダ側についてはALCも可能とします。
19	別紙1	2					階数・階高	「梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。」とありますが、有効高さとは仕上げを含めない躯体の寸法と解釈してよろしいでしょうか。	仕上げを含めての高さです。
20	別紙1	2					階数・階高	「居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。」とありますが、壁とは外壁、戸境壁、住戸内間仕切り壁のすべてと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	別紙1	2					床下点検ピット	「住棟の1階部分の床下には、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、ピット部分の床仕様（土、コンクリート等）について指定はありますか。	床仕様は特にありませんが、配管を傷つけない仕上げとなるようにしてください。また、地下水がある場合には、上がってこないような対策が必要です。
22	別紙1	2					雨樋及び樋受	縦樋には滑り止めを設けることとありますが、どのような対策でしょうか。	樋受金物を止めるためのものです。
23	別紙1	2		1	(1)		外構・植栽について	「住棟周辺等に入居者による自主的な植栽が行われるスペースを設置すること」とありますが、これは各住戸分用意する必要はありますでしょうか。それとも、スペースの大きさ及び数等、事業者側の提案によるのでしょうか。	スペースの大きさ及び数等は事業者側の提案によるものとします。
24	別紙1	4					台所兼食事室 設備	給湯器用ボックスを設置とありますが、具体的にはどのような用途に使用する設備でしょうか。	給湯器のリモコン用です。
25	別紙1	12					受水槽の水準	給水方式は直結給水、直結増圧、受水槽方式とありますが水道局との協議により、工期・工区により異なった給水方式が可能となった場合、別々の方式を採用してもよろしいですか。	ご理解のとおりです。
26	別紙1	12		1	(1)		植栽計画について	「高木の設置も出来る限り考慮すること」とありますが、これはなるべく設置した方がよいのでしょうか、それとも、設置は控えた方がよいのでしょうか。	設置を控えるという意味ではありません。維持管理等を考慮しながら適宜配置してください。

No	資料名	該当箇所						内 容	回 答
		頁	大	中	小	他	項目		
27	別紙1	13		1	(1)		標準仕上げ表（内部仕上げ）について	玄関の巾木の仕上げに「化粧造作材」が二つ表記あるのですが、これは削除ミスか二つ目は別のものなののでしょうか。	記載ミスですので、要求水準書を修正しました。
28	別紙1	16					契約種別	共用部は施設別及び使用目的別契約とするよう記載がありますが、電力会社協議にて会計主体が同一のため別契約不可となった場合は高圧電力契約（自家用受変電設備設置）となりますがよろしいでしょうか。	高圧電力契約は認められません。
29	別紙1	16					住宅用幹線	戸当たりの負荷容量は7200VAと記載がありますが、各タイプの床面積に関係なく共通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にご提案ください。
30	別紙1	16					配線方法	縦幹線はブランチケーブルとするよう記載がありますが、ケーブル残材の削減や施工品質向上の観点から弱電ブランチケーブルを提案してもよろしいでしょうか。また、弱電ブランチケーブル採用時は電話空配管は自営配線工事となりますがよろしいでしょうか。	前段については提案可能ですが、後段については認められません。
31	別紙1	18					受信電波	C A T Vの維持管理に関する負担金とは初期導入費用と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。後々の維持管理費用が発生しないようにしてください。
32	別紙1	22					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付は、はさみ金具等によるボックスレス工法としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	別紙2	24					給水設備	口径100mmはH I Pとありますが、100mm以外の口径について指定材料はあるのでしょうか。	指定材料はありませんが、メンテナンスの行い易い材料とすること。
34	別紙2	24					給水設備	量水器の保護とありますが、保温カバーによる対策でよろしいでしょうか。	量水器をPS内に設置する場合は、保温カバーは不要です。

No	資料名	該当箇所					項目	内 容	回 答
		頁	大	中	小	他			
35	別紙2	25					量水器	遠隔指示式メーターによる集中検針方式とありますが、吹田市で直結増圧給水方式を採用した場合、各住戸のメーターは公設メーターとなり水道局による各戸別検針（集中検針装置の設置義務は無し）となります。この時、集中検針装置は不要と考えて良いですか。	ご理解のとおりです。
36	別紙2	26					排水設備	汚水立管と雑排水立管を1階住戸下部で合流させてもよろしいでしょうか。	汚水立管と雑排水立管は、別々に屋外第1会所まで排水すること。
37	別紙2	26					排水設備	最下階の汚水、雑排水管は第一会所まで単独で排水するとありますが、汚水と雑排水を合流して一本にまとめた後、第一会所まで単独排水として良いのでしょうか。	最下階の汚水と雑排水を合流させることは認められません。また、上階からの立管との合流も認められません。
38	別紙2	27					屋内ガス設備	集会室はCD管による打ち込み配管とありますが、構造躯体への影響を配慮して住宅部と同じ工法を採用しても良いのでしょうか。	内装材にあわせた配管材を採用してください。
39	別紙2	27					給湯器	PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意するとありますが、ドレンアップポンプ組み込み機種にてUBに戻しても良いのでしょうか。また吹田市の場合、潜熱回収型ガス給湯器用ドレンは下水道局との協議により、雨水排水への接続が認められる場合があります。最寄の雨水管、雨水排水溝に放流する方法でも良いのでしょうか。	PS内にドレン配管を用いること。また、雨水排水系統への接続は認めません。
40	別紙2	28					換気設備	住戸の天井扇はプラグ付とありますが、BL認定品を使用する必要があるのでしょうか。	BL認定品です。
41	別紙2	28					ヘッダー	ヘッダー材質がBC-6又はBC-6Cとありますが、樹脂製ヘッダーも同等と考えてよろしいのでしょうか。	要求水準書どおり、BC-6又はBC-6Cのどちらかを使用してください。
42	別紙2	33					MAIハウス サニタリー	非常用押ボタンは便所内に設置するものと考えますが、警報信号はPHSに送信する必要はあるのでしょうか。また、玄関子機での発報のみでよいのでしょうか。	前段については、送信する必要はありません。後段については、ご理解のとおりです。

No	資料名	該当箇所						内 容	回 答
		頁	大	中	小	他	項目		
43	添付図							北ブロックの事業用地と三期北・四期北との境界線について、添付図 事業用地現況図と別紙「一団地エリア説明図」が異なっている部分があるのですがどちらが正解でしょうか。	添付図 事業用地現況図が誤りですので、修正しました。
44	添付図						構造形式	標準平面詳細図から、躯体の構造が壁式ラーメン鉄筋コンクリート造と思われます。一般的なラーメン構造とすることは可能でしょうか。	一般的なラーメン構造も可能です。
45	添付図						戸境壁	標準平面詳細図（1DK）では、戸境壁は鉄筋コンクリート造と思われますが、スパンの中央部分に設ける戸境壁などは、ALCや軽量耐火間仕切りとすることも可能でしょうか。	ALCや軽量耐火間仕切りに変更することはできません。
46	添付図						土地の利用履歴等調査概要	自然由来を含め、土壌汚染対策が必要となった場合は、契約変更の対象となるものと理解して宜しいでしょうか。	詳細なリスク分担は特定事業契約書（案）の第8条、第69条を参照してください。
47	別紙							都市計画法上の開発許可の区域の設定はどの様に考えれば宜しいか？ 一団地と同じ区域が開発区域でそれぞれ工区分けという考え方でよいのか、活用地区は別開発できるのか、活用地区も含めて開発区域となるのかご教示いただけますか？	開発許可の区域については、建替住宅用地と活用地区を含めた区域となります。（活用地区は別開発になりません。）詳細は、事業者の計画に基づき、吹田市と協議の上、決定してください。