

大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）
民活プロジェクト

要求水準書（案）・落札者決定基準（案）・特定事業契約書（案）
に関する質問に対する回答

平成19年4月27日

大阪府

この回答は、平成19年3月30日(金)から4月13日(金)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49件のご質問を頂きました。沢山のご質問、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	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
1	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	4	第3					近隣住民との約束事等はございますでしょうか。	約束事等については、既に要求水準書に記載しております。それ以外については、特にありません。
2	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	5	第3	1	(2)			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。	当該活用用地、移管予定道路の測量、分筆は、大阪府の負担となります。
3	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	5	第3	1	(2)			移管予定道路の移管手続きの為の費用は、事業者、大阪府、吹田市いずれの負担となるのでしょうか。	移管手続き自体は府が行うものであり、事業者はその補助業務を行ってください。よって、図面作成等に係る費用は事業者の負担とお考えください。
4	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	6	第4					既存擁壁(例えば事業区域の南端部など)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。	既存擁壁は、図面等が残っていない関係で、健全かどうかの判断はできませんが、府では要求水準を満たす府営住宅の整備において、特に支障がないと想定しております。
5	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	6	第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。	事業者の判断において計画して構いませんが、スケジュールに支障のないようにして下さい。
6	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	7	第4	2	(2)			集会所の位置は、添付図 の赤色ハッチ内に限定されるのでしょうか。利用者の動線や地形等の条件を考慮し、別の位置にしてもよろしいでしょうか。	添付図 のハッチ部分は、敷地全体における集会所の配置を概ね示しており、必ずしもこの範囲内である必要はありませんが、第一工区建替住宅、第二工区建替住宅、府営佐竹台住宅(2丁目)13号棟～17号棟の住民が主に使用すること、また付近住民が利用することにも配慮し、配置して下さい。
7	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	2	(2)			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)ご指示願います。	吹田市開発事業の手続き等に関する条例及び同施行規則、同施行基準に準拠して下さい。
8	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	8	第4	2	(2)			移管予定道路は、建築基準法上の道路と見てよろしいでしょうか。また、事業区域の北側、(都)南千里岸部線と移管予定道路は接しており、植栽帯を含む歩道は建築基準法上の道路と考えるとよろしいでしょうか(道路斜線は南千里岸部線の対側から発生、また、日影規制のみなし敷地は、南千里岸部線の対側から5m内側のライン、と考えるとよろしいでしょうか)。	ご理解のとおりです。
9	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	9	第4	3	(2)			測量調査について、大阪府にて既実施の測量内容(境界明示等)について開示していただけますようお願いいたします。	添付図にて公表している現況測量図が境界明示図となります。その他の測量内容が必要な方は、測量図書を閲覧に供しますので、ご連絡ください。
10	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編)	質問	9	第4	3	(4)			バルコニーの隔壁に、アスベストの含有が確認された場合は、処分費用は事業費に含まれるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
11	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	9	第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。	特に開示する資料はありません。法令に則り、事業者の提案としてください。開発に際して既存一団地認定を廃止し、新たに第一工区建替住宅、第二工区建替住宅それぞれに一団地認定をとることは可能と考えております。
12	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	10	第4	5	(1)			既存住宅の解体撤去は、事業者の業務となっておりますが、既存住宅の杭の有無、杭の仕様等の情報を開示していただきたい。	既存住宅の増築部分の一部について、杭の有無、杭の仕様等は閲覧に供しますので、ご連絡ください。それ以外の部分の杭の情報はありません。
13	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	10	第4	5	(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。	「要求水準書(案)入居者移転支援編」に記載の残置物については、仮移転者の所有物である残置物を示しており、これらは仮移転者が処分を行いますが、それ以外の作り付けの備品等については、解体工事に含まれます。
14	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	10	第4	5	(1)			既設集会所の什器の中で、事業者が保管すべきものの種類と量を提示ください。	別添資料(ホームページ上に掲載)を参照ください。
15	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	10	第4	5	(1)			既存住宅の設計図書の閲覧は可能でしょうか。	既存住宅の増築部分の一部について、設計図書は閲覧に供します。それ以外の部分の設計図書はありません。
16	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	11	第4	5	(1)			アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用について合理的な範囲の費用負担を貴府がなされることとありますが、合理的な範囲とは何か基準があるのでしょうか。	状況に応じ、事業者と府の協議により判断します。
17	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	11	第4	6				建替住宅建設中において入居者見学者がモデルルーム見学時に発生した補修を有する傷等の費用はどのように考えれば宜しいでしょうか。	基本的には、大きな補修が発生しないようモデルルームを管理してください。モデルルームとして使用した住戸は事業者の費用負担により補修を行い、引き渡すものとします。
18	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	11	第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、また、2期工事のモデルルーム設置は不要と考えてよろしいでしょうか。	内装工事については、入居時同等に完了している事が必要です。設備工事に関しては工事用の受電や給排水でも構いませんが、実際の使用状況が分かるよう整備してください。エレベーターについては必須とはしませんが、高齢の方が多し事に配慮し、ご提案ください。なお、2工区のモデルルームの設置も必要です。
19	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	11	第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、必要ときに随時対応する、ということよろしいでしょうか。	常駐とは、工事現場にて工事作業日に常に監理業務にあたる事を指します。工事期間には、既存建築物の解体・撤去工事、道路整備工事の期間も含まれます。 なお、設備担当の監理者は常駐でなくても構いません。
20	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問 意見	11	第4	7	(1)			工事監理について、公共建築工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行っておれば、貴府から監理方法等についての詳細の要求はないと考えてよろしいでしょうか。 (詳細の要求があれば、要求水準書の中で明記していただく必要があると考えます。)	工事監理については、「府有建築物PFI事業における建設モニタリング(案)」(ホームページ上に掲載)の中に、工事監理者の役割を規定していますので、これを遵守してください。要求水準書の中にも、その旨、掲載します。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
21	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	13	第5				活用用地に関して、分割することは可能でしょうか。	可能ですが、府からの処分は一括とし、事業者に所有権移転した後に事業者の負担で分筆等を行って下さい。
22	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	13	第5				活用用地の分割が可能な場合、時期(貴府から活用土地引渡前or引渡後)及び最低敷地面積条件はありますでしょうか。	時期については、No.21を参照ください。最低敷地面積の条件は特にありません。
23	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	13	第5				土地税額を把握する為、本件土地の固定資産評価額等をご教示願えますでしょうか。	吹田市の資産税課で確認可能です。
24	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	14	第5	1	(2)		計画地東側の移管予定道路の整備に当り、第一期工事完成まで、仮設通路等の整備は必要ないものと考えてよろしいでしょうか。	移管予定道路に面して診療所への車の出入り口があり、また、診療所等への歩行者の通路が必要であるため、必要に応じ、仮設通路等の整備は必要と考えております。
25	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	14	第5	1	(2)		「活用用地への車両出入り口は、市道佐竹台39号線側には設けないこと」とありますが、補助的な出入り口や消防車両の寄付き用の出入り口も設けることはできないのでしょうか。	吹田市との協議により、要求水準書に示す土地利用を前提に、車両の出入り口の制限を設けております。ご質問の内容は事業者と吹田市との協議事項となりますが、この場合、吹田市より歩道の設置等を求められる可能性があります。
26	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	14	第5	1	(2)		「活用用地への車両出入り口は、市道佐竹台39号線側には設けないこと」とありますが、土地利用計画上の制約となる可能性があります。条件緩和はお考えいただけませんか。	No.25をご確認下さい。
27	要求水準書(案) (府営住宅整備 用地活用編)	質問	14	第5	2			容積緩和の適用を希望する場合、事前に関連計画を提出することになっていますが、具体的な提出時期、提出図書等をご教示いただけませんか。	入札公告時に示します。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
28	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編) 別紙1	質問	1		1	(1)	基本方針	日照	建替え府営住宅の日照時間について、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。)	ご理解のとおりです。
29	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編) 別紙1	質問	1		1	(1)	基本方針	日照	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。	法令以上の規定はありませんが、千里ニュータウンのまちづくり指針等に準拠すること、良好な宅地を整備することを考慮し、ご提案ください。
30	要求水準書(案) (府営住宅整備・ 用地活用編) 別紙1	質問	25		1	(3)	ガス設備	浴槽設備 給湯器	給湯器の仕様は、16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプが標準となっておりますが、オール電化の場合、給湯設備において満たすべき基準はありますでしょうか。 なお、「大阪府ヒートアイランド対策推進計画」の中で「建築・まちづくりにおけるヒートアイランド対策に関する指針」による府有施設の省エネ化(設備機器の高効率化・省エネ化など)が掲げられております。また、京都議定書目標達成計画の中でも家庭部門の機器対策において、高効率給湯器等省エネ機器の普及などが掲げられています。 一方、電気温水器の環境負荷は、火力平均のCO2排出係数を用いた場合で4kg-CO2/kWh以上、全電源平均の場合でも2 kg-CO2/kWh以上であり、高効率給湯器(潜熱回収型ガス給湯器やCO2ヒートポンプ式給湯機等)はもちろん、一般的なガス給湯器(約1.4kg-CO2/kWh)より極めて高くなっています。 以上の社会的背景と給湯器別の環境負荷を考えると、電気温水器は府営住宅の給湯設備仕様に望ましくないと考えますが、大阪府様のご見解をお聞かせください。	一つ目の質問に関しては、オール電化については事業者の提案によります。要求水準書に示す性能が満たされる事が必要です。その他については、審査の参考とさせていただきます。
31	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	14	第3	4	(3)		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特段の条件(指定)は無く、事業者が必要とするときに使用するものと考えてよろしいでしょうか。	空き住戸については無償での貸し出しを予定しています。 開設時間等については、ご理解のとおりです。
32	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	14	第3	4	(2)			府営住宅、公社住宅、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のですか。	府営住宅、公社住宅、特定賃貸住宅、UR住宅については、住戸平面図を配布し、希望者の確認を行う予定であるため、個別に部屋を案内する必要ありません。
33	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	14	第3	4	(2)		イイ)	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。	ご理解のとおりです。
34	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	14	第3	4	(3)		ア	仮移転事務所の設置にかかる費用負担はどこになりますか。	賃貸料金についてはNo.31を参照ください。 事務所として利用するために改装等を行なう場合は、事業者負担で実施して下さい。
35	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	15	第3	4	(4)			民間借家を確保するために事業者がその物件を押さえておく必要があるのですか。	要求水準を満たすための方法は事業者の提案によると考えます。
36	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	16	第3	4	(4)		アア)キ)	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。	具体的な事態は想定しておりませんが、通常の仲介業務と同等に、関連法令等を遵守し、仲介業務を行なってください。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
37	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	16	第3	4	(4)		イ	民間借家を契約する場合、府指定の契約書を使用しなければならないのですか。	ご理解のとおりです。
38	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	16 17	第3	4	(4)			仲介希望者が支払うべき仲介手数料は1ヶ月賃料の1.05倍ではないのですか。	要求水準書に示すとおりとします。
39	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	17	第3	4	(4)		ウ リ	公社住宅との一括契約の内容については、H21年4月以降公社住宅を購入する事業者に、無条件で継承されるものと考えてよろしいでしょうか。また、契約内容は、本移転完了まで変更されないものと考えてよろしいでしょうか。また、H21年4月以降の公社住宅の管理は、公社が引き続き行うものと考えてよろしいでしょうか。(管理費の払込先は公社と考えてよろしいでしょうか。)	本件については、公社と調整中であるため、入札公告時に示します。
40	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	20	第3	4	(5)		イ	仮移転者の世帯により、荷物の量、移転距離が違うと思われるが引越料金は一律でしょうか。	ご理解のとおりです。
41	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	24	第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。	空き住戸などで、事故や犯罪の発生に対して警備を行なってください。具体的な警備の方法については、提案によります。
42	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	24	第3	5	(3)		オ	「仮移転開始後、無人の住戸の増加に対して、防犯上必要とされる警備」とは、どのような警備を想定しているのでしょうか。(週一回、全ての退去済住戸内を確認する等…)	No.41をご確認下さい。
43	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	29	第4	4	(4)		ウ	「ふれあいだより」の仕様、必要部数、配布方法について具体的に教えてください。	対象は仮移転者を対象とし、郵送、配布どちらでも可能とします。仕様は提案によります。
44	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	37	第5	4	(2)		ア	本移転の際に抽選となる住戸は入居者の希望により自由に選べるのですか。	事前に住戸タイプの調査を行い、入居前に各住戸タイプ別に抽選を行い決定します。抽選の結果、番号が1番の方から順に希望する住戸を指定する仕方で行います。
45	要求水準書(案) (入居者移転支援 業務編)	質問	37	第5	4	(2)		ア	本移転の際に必要な抽選会場の確保について、近隣で適切な会場はあるのですか。	南千里駅前に、千里市民センターがあります。
46	落札者決定基準 (案)	質問	3	第2	2	(2)		活用用地 施設用途	活用土地内は北東面側に傾斜していることから平均地盤面の考え方をご教授願いますでしょうか。(建物高さ45m以下の指針に基づいたもの)	法令に従い設定して下さい。
47	落札者決定基準 (案)	質問	7					[定性的事項審査項目及び 点一覧] ()	経営事項審査の総合評定値とは総合評定値通知書内の建築一式の総合評定値(P)で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
48	その他	質問							入札時の提出図書の指定はありますでしょうか。ありましたらご教示下さい。	入札公告時に示します。
49	その他	質問							今後、質問があった場合、適宜受け付けて戴けますでしょうか。	入札公告後に再度質問回答を行ないますが、それ以外については、公平性を考慮し、原則質問を受け付けません。