

大阪府當千里佐竹台住宅（2丁目）  
民活プロジェクト

回答書及び要求水準書等に関する再質問・意見に対する回答

平成19年7月27日

大阪府

○この回答は、平成19年7月13日(金)から7月23日(月)までの間で受け付けた回答書及び要求水準書等に関する再質問・意見に対する回答を公表するものです。

○合計で29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	入札説明書	質問	10	第3	3	(2)	①		入札参加者の①設計企業の資格要件につきまして、複数の設計企業で業務を分担する場合は、ア及びエの要件を満たす企業とア及びイ・ウの要件を満たす企業計2社で参加可能と考えてよろしいでしょうか？ またその際は、2社ともに「グループ構成企業」としての参加が必要でしょうか？	前述についてはご理解の通りです。 後述については構成員としての参加が必要です。
2	入札説明書	質問	10 11	第3	3	(2)	①、③		①設計企業、及び③工事監理企業の入札参加者の資格要件の内、イの要件中、8階建て以上のRCの共同住宅・・・とありますが、SRCもRCに含まれるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
3	入札説明書	質問	21	第3	4	(3)	③		設計図書 45-17民間施設等各階平面図の留意事項欄に壁については、各室の界壁が提示されていればよいとありますが、集合住宅の場合は45-12建替住宅基準階平面図と同様に壁については、各住戸の界壁が提示されていればよいと理解してよろしいか。	入札説明書第3 4. (3)に記載の提案書の作成要領をご覧ください。
4	入札説明書 入札説明書等に関する質問及び回答 (修正版)	意見	25 8	第4	1			回答書 No.64	日影規制 日影規制をそれぞれの申請区域で検証するわけですが吹田市に確認したところ一団地認定では、平均地盤面は申請区域の平均地表面とすると回答を受けました。この場合、府営住宅第1工区の平均地表面は、隣接東側移管予定道路および東側民地よりおおむね4m前後上がってきます。建築基準法では隣地が低い場合の規制は定められていませんので民地側に日影の影響範囲が大きくなってこれよりよいのでしょうか、この件を吹田市に質問したところ、一団地の趣旨に合わないで府と協議するとのことでした。ご判断お願いします	一団地認定対象区域内の建築物の日影規制における平均地盤面が、隣接地の平均地盤面より高い場合は、対象区域全体での平均地盤面により算定された日影が日影規制を満足するとともに、対象区域内の仮想敷地ごとに算定された建築物の日影についても、対象区域外の隣接地に対する日影規制に適合すること。(別添図も参照)
5	入札説明書 要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	26 8	第4 第4	3 2	(2) (2)	③ ③		駐車場 駐車場の区画の大きさは、「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則」第35条に幅2.25m×奥行5.0m以上とありますが、府営住宅の場合2.4m×5.0m必要ありませんか。	2.4m×5.0mとします。
6	入札説明書 要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	26 8	第4 第4	3 2	(2) (2)	④ ④		自転車置き場 自転車置き場は、住戸数の200%とありますが、この場合の区画の大きさは幅0.4m×奥行2.0mでよろしいか。 (なお吹田市同条例施行規則では150%以上、区画0.5m×2.0m以上ですが自転車置き場のスペースとしては、これを満足します。)	自転車置き場は住戸数の200%を確保してください。区画の大きさは0.5m×2.0mとしてください。
7	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	5	第3	1	(1)			敷地設定の際に、第一工区の建設工事期間中において、第二工区の既存建築物が「日影、最高、延焼の恐れのある部分など」の建築基準法他を満足するように設定する必要はありますか？	基本的に、第一工区の建設期間中において第二工区に関する建築基準法は満足するようにしてください。
8	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	6	第3	2		②		屋上緑化について、標準としている仕様がありましたらご教示下さい。	剪定や散水などが伴わない、メンテナンスフリーであることが条件となります。
9	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	8	第4	2	(2)	⑥		児童遊園(敷地面積の3%)は、分割して設置することは可能でしょうか？	可能です。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
10	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)  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	質問	8	第4	2	(2)	⑦	回答書 No.7	⑦緑地に関し、4/27の質疑回答7において、緑化の定義及び植栽の仕様については、吹田市開発事業の手続き等に関する条例・施行規則・施行基準に準拠とありましたが、同条例によりますと敷地面積が3,000㎡以上20,000㎡未満の場合、必要最低緑化面積は敷地面積の25%以上となっております。府営住宅用地の第1工区、第2工区それぞれの敷地面積が20,000㎡未満の場合でも要求水準書にありますが緑化率30%を優先して計画するものと考えて宜しいでしょうか。尚、その他緑化面積の算定方法に関しては、吹田市の条例等に則り算定するものと考えて宜しいでしょうか。	必要な緑化率は30%とお考えください。緑化面積の算定方法についてはご理解のとおりです。
11	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	8	第4	2	(2)	⑧		第一工区と活用地との境界に設置する歩道は「斜路、ブリッジ等との設置により、高齢者等の歩行に配慮すること」と記載があります。高齢者に配慮した斜路を確保するには敷地条件上、物理的に難しいと思われませんが、この歩道のイメージをご教示下さい。	概ね、活用地と第一工区府営住宅整備用地との境界に沿った形を考慮しており、活用地と第一工区府営住宅整備用地の高低差を直接繋ぐものではありませんので、斜路の設置は可能と考えます。
12	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)	質問	8	第4	2	(2)	⑧		39号線道路拡幅部分について、道路線形によりますと敷地部分が増える箇所がありますが、計画境界線を正とし、該当箇所については敷地部分が増えると解釈して良いでしょうか？	7月13日に大阪府営住宅のホームページに公表している道路整備概要図の修正をご確認ください。
13	要求水準書 (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	住戸の日照時間 居室の開口部が冬至日(8:00～16:00)において3時間以上の日照を受けることができるようにすることとありますが、床面からの高さ等、許容される開口部の位置をご教示ください。	府営住宅の整備基準では床面から1.8mのところですが、ただし、一団地の基準については、吹田市建築指導課に確認して下さい。
14	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編) (別紙1)	質問	8		1	(1)		集会所の水準 基本方針	集会所の場所について、「本事業用地の中央付近に配置し」とありますが、より良い利用者の利便性に配慮した結果、必ずしも敷地中央とならない部分に設置する提案は可能でしょうか？	可能としますが、第1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ください。
15	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編) (別紙1)	質問	18		1	(2)		消防用設備	消防水利について防火水槽の設置等、吹田市との具体的な協議内容があればご教示下さい。	現段階では特にありません。
16	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)添付図 ② 他	質問							府営住宅用地第2工区南側境界と同境界南にあります今回事業区域外の府営住宅との間の団地内通路に関して、幅員及び耐圧仕様(20t)となっているかどうかお教え下さい。	車道幅員は4.5mです。20t耐圧にはなっていません。
17	要求水準書 (府営住宅整備・用地活用編)添付図 ⑬ 様式集	質問	46 47					様式39	添付図⑬標準平面詳細図にあります各住戸タイプの面積は、様式39に記載する住戸専用面積とは異なり、共用廊下に面する玄関前ポーチ部分、及びMBの通り芯から住戸側の部分を差し引いた面積を住戸専用面積として算出して、様式39に記載するものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 玄関ポーチなどの面積を除くと、1DK(36.3㎡)、2DK(50.0㎡)、3DK(59.9㎡)、4DK(72.6㎡)、1DKMAI(60.0㎡)、2DKMAI(60.0㎡)、3DKMAI(73.1㎡)となります。
18	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	質問	13	第3	4	(1)	①	ア	仮移転説明会開催の時期は入居可能日の2週間前とのことですが、仮移転先の補修工事については、入居可能日前に完了する必要があると思います。そうすると、仮移転先全戸の補修工事前の調査は仮移転説明会までに行う必要がありますが、例えば11月に予定されている府と事業者の仮契約締結後、直ちに移転先全戸の補修工事調査を行うことは可能でしょうか？ また、補修部材の発注業務は12月の特定事業契約締結前に可能でしょうか？ 発注した補修部材を空室(仮移転先)の府営住宅に補修工事開始前に一時的に保管していただくことは可能でしょうか？	全戸の補修工事調査については、仮契約締結後、民間事業者の責任において行うことを可能とします。また、補修部材の発注業務(契約締結等)については、12月議会の府議会承認(12月中旬予定)後をお願いします。なお、補修工事開始前に補修部材を仮移転先に保管することは可能とします。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
19	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	16	第3	4	(4)	①	ア	仮住居候補リストの作成に当り、貴府の定める条件でリストを作成していくこととなりますが、事業者が貸主以外の民間借家についての情報収集開始時期についての制限はございますでしょうか？ 貴府の了解がいただけるのであれば、落札者決定以降、事業者以外の他の仲介業者が扱う周辺の民間借家について、今回のPFI事業の趣旨を説明した上で、具体的に候補リスト収集活動を行いたいと考えていますが、いかがでしょうか。	民間事業者の責任の範囲内で行なってください。
20	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	20	第3	4	(5)	①	ア	事業者は「入居者の必要条件と合わせた補修内容のリストを作成する」とのことですが、基本仕様以外の仕様を希望する仮移転者の意見は、事業者が仮移転説明会開催以降、該当仮移転者より直接意見徴収し使用している浴槽等の持込が可能か判断し、リストに纏めればよいのでしょうか？ また、作成したリストの府への提出義務はあるのでしょうか？ 施工は府へのリスト提出、府の承認後の施工となるのでしょうか？	ご理解の通りです。 なお、浴槽持込希望の方を予め、府においてアンケート調査します。
21	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	20	第3	4	(5)	①	ア	千里佐竹台PFIの浴槽について、府営高野団地B-45-306、B42-307ともに、まだ使用できる浴槽が設置してありましたが、この場合は、そのまま利用することでよろしいのでしょうか？ 場合によっては、全室浴槽の有無をチェックする必要が生じますが、管理センター等で情報をいただけるものと考えてよろしいでしょうか？	府が残存浴槽は撤去しますので、事業者において要求水準書に基づき設置してください。
22	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	ア イ)	千里佐竹台PFIの浴槽について、浴槽を新設するのと、既存分を持ち込むのでは、日稼段取りに時間のかかり具合が大きく異なります。かつ、きっちりはいるかどうかの点検、日程調整も必要となりますので、持込希望の方を予め、アンケートにて調査していただけないでしょうか？	浴槽持込希望の方を予め、府においてアンケート調査します。
23	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	ア イ)	基本仕様以外の浴槽を仮移転住戸に持込むのであれば、基本仕様以外の補修業務は引越当日に対応することとなりますが、そのような解釈でよろしいでしょうか？	対象となる仮移転者と協議のうえ、判断してください。
24	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	22	第3	4	(5)	①	ウ	仮移転先の補修工事完了後の完了検査は、事業者側の自主検査だけでよろしいのでしょうか？ 府の完了検査はございますでしょうか？	府で完了検査を行います。
25	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	23	第3	4	(6)	①	イ イ)	引越料金は、引越し作業希望者の各引越し料金は同一するとありますが、イ)以下の世帯については、荷造り、荷解きも実施するプランがあること、ウ)引越しに付帯する作業として以下の作業が発生する場合は、同一料金の範囲内で実施するものとする。を次のように考えましたが、イ)とウ)を含んでおけばよいと考えました。これを全体説明会で説明すると、荷物の少ない方と一緒に料金はおかしいとのクレームも想定できます。その場合を心配しますが、いかがでしょうか。	住民の方々には、相互扶助の観点からご指摘の料金差にはご理解いただいています。なお、住民の方々からは別添の申込書を頂いております。
26	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	28	第4	4	(1)	①	ウ イ)	仮住居に関する公社、都市再生機構との賃貸借契約と仮住戸の賃貸人と仮移転者との間で、賃貸借契約書に基づき契約を締結するとありますが、本件は、いわゆるサブリース形態をとるものと理解しております。 公社等より借り入れる賃貸条件と、仮移転者に貸す契約条件は、市場一般では異なりまして、これが事業者の収益源となっていますので、そのような取り扱いができるものと理解してよいのでしょうか。 万一同一の場合、契約一連に要する事務費用等、別途入居者移転支援業務費で計上するものと考えてよろしいでしょうか。	賃貸条件を事業者が収入源になるように取り扱うことは不可とします。契約一連に要する事務費用等は、別途入居者移転支援業務費で計上してください。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
27	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	41	第5	4	(3)	①	ウ	本移転者(ケース1)に対して仮移転先の住戸の鍵の受取業務がありませんが、これは事業者側の業務として必要がないのでしょうか？	民間賃貸借の仮移転先の住戸の鍵の変換などについては、本移転者が実施します。 UR及び公社住宅については、鍵の受取業務が発生します。 要求水準書(入居者移転支援業務編)の修正を行います。
28	要求水準書 (入居者移転支援 業務編)	質問	41	第5	4	(3)	①	ウ	第二工区本移転支援業務に際し、仮移転者の第二工区への本移転はないものと判断してよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
29	様式集	23						様式19	「仮住戸補修費は金利計算対象外とする」とのことですが、これはどのようなご判断によるものでしょうか？	仮住戸補修に係る金利については、仮住戸補修の一戸あたりの提案価格に含まれるものと判断し、このようにしております。