

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト  
実施方針に関する質問に対する回答

平成19年6月1日

大 阪 府

この回答は、平成19年5月10日(木)から5月21日(月)までの間で受け付けた要求水準書(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を公表するものです。

合計で39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いません。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
1	要求水準書(案)	質問	1	第2	2	(2)		位置図等	添付図 にある第2期の外構イメージ図のDXFデータはいただけませんか。また、第1期についても同様なものをいただけませんか。	第1期分についてはPDFデータを、第2期分についてはCADデータを入札公告時に公表する予定です。
2	要求水準書(案)	質問	5	第3	2	(4)		安全・防犯	車両乗り入れは八尾稲田線の「上小阪」交差点の信号を利用することとありますが、民間施設等の整備活用用地への車両進入路としては、「上小阪」交差点以外の八尾稲田線から進入することは可能でしょうか。	活用用地についても、八尾稲田線からの進入路は「上小阪」交差点以外は不可とします。 なお、市道上小阪68号線、市道上小阪70号線等の道路からの乗り入れについては、どこでも可とします。
3	要求水準書(案)	質問	5	第3	2	(4)		安全・防犯	車両等の出入り口について、ただし書きに消防空地への消防自動車の進入路についてはこの限りではないとありますが、建替住宅における消防空地への進入路のことで解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 建替住宅、活用用地共に非常時のみに利用する消防空地への進入路については、「上小阪」の交差点信号を利用する必要はありません。
4	要求水準書(案)	質問	5	第3	2	(4)		安全・防犯	現況では第1期の消防空地への進入路が計画地内北側の市道認定廃止済道路に接続されていますが、本計画において第1期の消防空地進入路を整備すること等についての要件はありますか。	第1期の消防空地に必要な進入路を確保してください。 なお、構造については、消防との協議によります。
5	要求水準書(案)	質問	5	第3	2	(4)		安全・防犯	上小阪交差点を車両出入り口として利用しない場合は、派出所の出入りに留意しながら歩道の切り込みを閉じて問題ありませんか。	道路管理者との協議によりますが、派出所の車庫の出入りや第1期の消防空地進入路の確保のため、歩道の切り込みは必要であると考えます。
6	要求水準書(案)	質問	5	第3	2	(6)		その他	派出所(上小阪交番)の車両出入りについて配慮し、大阪府警察所轄部局と協議することとありますが、建替住宅整備用地(府管団地)の敷地内通路を通過して出入りすることは可能でしょうか。その他協議するにあたり建替住宅との関係で配慮する条件があればご教示ください。	大阪府警察所管部局との協議によりますが、派出所の車両が建替住宅整備用地内通路を利用することについては、問題ありません。
7	要求水準書(案)	質問	6	第3	4	(1)		解体撤去対象施設等	既存住宅の解体撤去について「杭を含む」とありますが、本計画地内の既存住宅は2階建て及び平屋建てであるため杭はないものとして考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	確認の結果、既存住宅に杭はないと考えられますので、杭はないものとしてご検討ください。
8	要求水準書(案) (添付資料)	質問	6	第3	4	(1)		解体撤去対象施設等	既存住戸(解体予定)は、RC造平家で28棟ありますが、「杭を含む撤去」とご指示があります。どのような杭が使われていますか。	No.7の回答をご参照ください。
								既存住戸概要		
9	要求水準書(案)	質問	7	第3	4	(1)		アスベスト処理費用	アスベストの処理費用は「大阪府が負担」とありますが、検査・分析費用は含まれるのでしょうか。	検査・分析費用は民間事業者負担となります。 なお、この調査の結果必要となった処理費用については、別途大阪府が負担します。
			9	第4	3	(3)		アスベスト含有材の調査		

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
10	要求水準書(案)	質問	7	第3	4	(1)	解体撤去工事の施工	「石綿の飛散防止対策等の実施内容について、掲示を行うこと。」とありますが、書面(文章)による実施内容の説明と、作業所での看板類での掲示をする。との併用でもよろしいか。	「建築物等の解体等の作業を行うに当たっての石綿ばく露防止対策等の実施内容の掲示について(基安発第0802001号)及び「大気環境中への石綿(アスベスト)の飛散防止対策の徹底と実施内容の掲示について(環管大発第050809002号)」に基づいて掲示するものとします。
11	要求水準書(案)	質問	8	第4	2	(2)	児童遊園(中央広場)	児童遊園の整備面積は中央広場新設部に1,500㎡以上確保することとありますが、実施方針(別紙-3)事業用地現況図では、中央広場整備予定地は東大阪市用地(取得予定)とありますが、東大阪市開発指導要綱を満たして東大阪市に移管すると考えるのでしょうか。	実施方針(別紙-)事業用現況図で、「東大阪市用地(取得予定)」は赤い線で囲まれた敷地(里道)を指すもので、中央広場整備予定を指すものではありません。当該里道は既存住宅取り壊し後、府有地となる予定です。よって、中央広場整備予定地は東大阪市に移管することはありません。
12	要求水準書(案)	質問	8	第4	2	(2)	児童遊園(中央広場)	児童遊園の整備面積は、第1、2、3期を合わせた面積と考えてよろしいのでしょうか。	児童遊園(中央広場)の整備面積は、今回事業である第3期区域における要求面積です。したがって、既存の第1期、第2期の広場面積は含みません。
13	要求水準書(案)	質問	8	第4	2	(2)	児童遊園(中央広場)	児童遊園の整備面積は建替住宅整備用地の3%以上を確保することとありますが、児童遊園は東大阪市開発指導要綱による公園(緑地及び広場を含む。)のことであり、公園の内容については関係各課との協議によるものと考えてよろしいのでしょうか。	児童遊園の整備面積については、府営住宅整備基準によるもので、公園の内容については府との協議によります。
14	要求水準書(案)	質問	8	第4	3	(2)	測量調査	本事業に必要な測量調査を実施することとありますが、具体的にどの部分の測量調査のことでしょうか。また、成果品はどのようなものでしょうか。	事業の計画、実施に必要なと考えられる敷地に関する測量調査を想定しています。成果品は一般的な調査結果(調査結果報告書および図面集、図面データ等)を想定していますが、詳細については調査実施時に府と協議の上、内容を決定するものとします。
15	要求水準書(案)	質問	9	第4	3	(5)	周辺家屋調査	今回の周辺家屋調査の範囲は、「事業者の判断によるもの」となっておりますが、家屋調査の方法について指定はあるのでしょうか。	第1期、第2期において実施済みの周辺家屋調査の範囲をふまえ、府と協議の上、調査範囲、方法等を決定するものとします。
16	要求水準書(案)	質問	9	第4	3	(6)	風環境に関する調査	風洞実験等を実施することとありますが、実験する範囲をお示しください。また、実験する範囲についてはコンピューターシミュレーションでもよろしいでしょうか。	コンピューターシミュレーションは不可とし、第1期、第2期、PSC案で行った風洞実験と同じ条件下で、これまでの実験で使用した第1期、第2期の模型を用いて実験を行うものとします。
17	要求水準書(案)	質問	9	第4	3	(6)	風環境に関する調査	「風洞実験等を実施して事前に風環境の変化を把握し、影響がある場合は対策を考えること。」とありますが、コンピューターによるシミュレーション調査でよいのか。又、本事業で建設する府営住宅による風環境の変化の調査と考えてよろしいでしょうか。もしくは、既存の周辺建築物、特に1期、2期の府営住宅等との複合的な風環境の変化の調査を行うことになるのでしょうか。影響の範囲はどこまでと考えればよいのか。上記の調査費用の見積もりと影響がある場合の対策費用は本事業の工事費用に含まれるものと考えます。よろしいでしょうか。	、についてはNo.16の回答をご参照ください。については、今回事業の建替住宅だけでなく、第1期、第2期、活用用地における施設が与える影響も複合的に考慮した風環境の変化の調査とお考えください。お考えの通りです。
18	要求水準書(案)	質問	9	第4	3	(6)	風環境に関する調査	風洞実験等を実施することとありますが、PSC案での風洞実験で使った事業用地周辺模型等は今回の風洞実験で利用させてもらうことは可能でしょうか。	第1期、第2期の実験時に使用した模型を使用することは可能です。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
19	要求水準書(案)	質問	9	第4	5	(1)	埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財調査に係る費用の見積もりについては、住宅整備課を經由し文化財保護課が積算することですが、積算範囲(積算内容)はどの範囲まででしょうか。	土工事及び測量等以外の文化財本掘調査作業に必要な全ての範囲を予定しています。 なお、調査に必要な土工事及び測量等についても、提出された計画に基づき文化財保護課から参考に見積もりを行います。作業については(財)大阪府文化財センターの指示を受け事業者において実施するものとします。また、より正確な見積もりを行うため、要求水準書(案)P9第4 5(1)の申し込み時に、 の資料に加えて、文化財調査の必要な時期を明示した工事のスケジュールも併せてご提出ください。
20	要求水準書(案)	質問	10	第4	5	(1)	埋蔵文化財本掘調査手続きの流れ	「埋蔵文化財本掘調査 積算のための基礎資料等を提出し、積算額を受領する。」とありますが、どこまでの見積もりをしていただけるのでしょうか。埋蔵文化財本掘調査に掛る全ての見積もりと考えてよろしいか。	
21	要求水準書(案)	質問	9	第4	5	(1)	埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財本掘調査に記載されている見積もりと工期に関することは、建替え住宅の整備用地に係わることで、民間による活用用地については該当しないものと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 活用用地においても、計画建物により埋蔵文化財本掘調査が必要となる場合がありますので、東大阪市の窓口の教育委員会 社会教育部 文化財課と協議が必要となります。
22	要求水準書(案)	質問	10	第4	5	(3)	埋蔵文化財本掘調査	埋蔵文化財の本掘調査は、「(財)大阪府文化財センター」と委託契約を締結するとありますが、委託内容は具体的にはどのような内容なのでしょうか。(本掘調査に関わる土木工事等も含むのでしょうか)	(財)大阪府文化財センターと委託契約を締結する対象については、埋蔵文化財調査に必要な経費の部分とし、調査に必要な土工事及び測量等委託経費分については契約の対象としません。 なお、調査に必要な土工事及び測量等についても、参考に文化財保護課から見積もりを行います。同センターの指示を受け事業者において実施するものとします。
23	要求水準書(案)	質問	12	第4	11	(3)	埋蔵文化財調査時	活用用地の埋蔵文化財協議につきまして、建替住宅用地とは別の土地で在りますことから、通常の民間物件と同じく東大阪文化財課を窓口とする建替住宅とは別途の協議と考えてよろしいでしょうか?	No.21の回答をご参照ください。
24	要求水準書(案)	質問	12	第5	1		民間施設等の整備の条件	事業用地に隣接して工場が操業されているとありますが、工場の立地場所を図示ください。	図示はできませんが、第2期建設地の東側隣接街区を指します。
25	要求水準書(案)	質問	12	第5	1		民間施設等の整備の条件	事業用地に隣接する工場につきまして、該当工場の名称・住所・操業時間をお知らせ頂きたい。 (理由) 1.重要事項説明時に必要になります 2.現状の騒音や振動がどの程度なのか、又、その時間帯を確認することで、計画上の考慮が出来ます 3.上記2を踏まえ、計画に配慮できる内容を検討することが出来ます	該当工場の個別の名称、住所、操業時間等については、現時点では公表することはできません。 現地を確認いただく等により事業者の判断に基づき対応してください。
26	要求水準書(案) (別紙1)	質問	19	1	(3)		上水道 屋外 給水引込 管・弁	給水引込管の管材について指定がありますが、耐震性とかの理由で他の材質(水道用耐震型高性能ポリエチレン管)を提案することは可能でしょうか。	東大阪上下水道局と協議の上認められる場合は可能です。
27	要求水準書(案) (別紙1)	質問	20	1	(3)		上水道 屋外 給水設備 その他	「東大阪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。対象となる量水器の口径別金額を大阪府に報告すること。」とありますが、その中に水道分担金は含まれますか。含まれる場合、すでに納入している分担金と新たに支払う分担金の差額分を今回工事で支払うという場合もあるので、すでに納入している分担金の金額が分かれば教えてください。	府営住宅の建設にかかる分担金につきましては、東大阪上下水道局と協議し、既存住宅分を建替住宅分に充当することとしておりますが、計算上追加で加入金が発生した場合は事業者の負担で支払っていただくこととなります。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
28	要求水準書(案) (別紙1)	質問	1	1	(1)			基本方針 日照	建替住宅設計要領として住戸の日照(2時間以上)を確保することとありますが、第1期および第2期の住戸に対しても日照(2時間以上)を確保することと考えて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) (別紙1)	質問	1	1	(1)			基本方針 日照	建替住宅設計要領として住戸の日照(2時間以上)を確保することとありますが、本計画地の建替住宅は日照時間が確保されていれば南向き住棟としなくても減点の対象にはなりません。	住戸の日照を2時間以上確保することは必要な条件となりますが、個々の提案の評価は審査委員の総合的な判断となります。
30	要求水準書(案) (別紙1)	質問	1	1	(1)			配置計画等 児童遊園	児童遊園を分割して設けてもよろしいでしょうか。分割して設けた場合は、その面積合計が整備用地の3%以上確保できればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	要求水準書(案) (別紙1)	質問	2	1	(1)			基本構造等 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、壁部分とは木軸壁及び建具を含むと考えてよろしいでしょうか。また、別途資料添付図 標準平面詳細図のMAIハウスには梁型が現れた計画となっていますが、MAIハウスは除くと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	要求水準書(案) (別紙1)	質問	10	1	(1)			受水槽の水準 基本方針	「給水方式は、直圧給水方式、直圧増圧給水方式又は受水槽圧送給水方式のいずれかとし、水道事業者と協議の上最も適したものとすること。」とありますが、水道事業者と協議して可能であれば直圧増圧給水方式の採用は認められますか。	ご理解のとおりです。
33	要求水準書(案) (別紙1)	質問	13	1	(2)			幹線設備 住宅用幹線	[戸当たり負荷容量は、5400VAを確保すること。ただし、1DK及び2Kについては4400VAとする]とありますが、1DK、2K以外の住戸負荷容量はすべて5400VAとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	要求水準書(案) (別紙1)	質問	13	1	(2)			幹線設備 配線方法	[各住戸盤への分岐線は、電圧降下及び将来の回路数の増加を考慮した管径とする。]とありますが、負荷容量計算上どの程度の容量増加を見込めばよろしいでしょうか。	各住戸盤への分岐線は、EM CET14mm2とします。
35	要求水準書(案) (別紙1)	質問	15	1	(2)			その他共用設備 テレビ共同受信設備	[VHF、UHFとし、各棟にアンテナ基地を設置、もしくはCATVによること。]とありますが、BSアンテナは不要と考えてよろしいでしょうか。また、CATV受信の場合は、UHF、VHFアンテナは不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	要求水準書(案) (別紙1)	質問	15	1	(2)			消防用設備 自動火災報知機 ほか	[消防庁予第220号通知に基づくこと]とありますが、220号通知の廃止により、総務省令第40号及び告示基準を適用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。

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) (別紙1)	質問	15	1	(2)			避雷設備	[JIS A 4201によること。]とありますが、JIS A4201(1992)を適用するものと考えてよろしいですか。	JIS A4201(2003)を適用するものとします。
38	要求水準書(案) 添付資料	質問						土地利用履歴調査結果概要	土地利用履歴調査結果概要の総合評価から本事業地の土壌汚染、及び地下水汚染がないものと判断し、事前の調査は不要と考えてよろしいか。	土地利用履歴調査結果概要の内容から判断するものとします。 なお、活用地において予測できない土壌汚染、地下水汚染等が判明した場合は、契約書(案)第50条によるものとします。
39	落札者決定基準 (案)	質問	5					定性的事項審査項目及び配点一覧	要求水準書には活用地における緑地の確保については出ていませんが、審査項目にある活用地の緑地等確保の項目に、一定規模以上の緑地、広場等が確保されているかとあります。活用地における一定規模以上の緑地、広場等とは東大阪市開発指導要綱による用地の3%以上の公園(緑地及び広場を含む。)のことと考えてよろしいでしょうか。	市の開発指導要綱に基づくことは必要な条件となりますが、個々の提案の評価は審査委員の判断となります。