

大阪府吹田竹見台住宅要求水準書（案）（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・意見に対する回答

平成21年10月9日

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	4	第2	5			要求水準書の変更	事業期間中に要求水準書の変更を行う場合、変更内容にもよりますが、スケジュールの変更等は考慮して頂けると考えて宜しいでしょうか？	事業期間中に要求水準書を変更した場合はスケジュールを変更することもあると考えます。
2	5	第3	1	(2)		仮移転	仮移転先となる府営住宅に補修工事を行うとありますが、具体的に示して下さい。（戸数等）	仮移転先となる府営住宅の補修工事の内容は、要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）をご参照下さい。
3	5	第3	1	(2)		仮移転	仮移転先となる府営住宅にあらかじめ必要となる補修工事とありますが、補修程度が想定難しい為、このリスク（負担）は大阪府と考えて宜しいですか？	仮移転先となる府営住宅の補修程度及び費用算出の考え方については、要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）をご参照下さい。
4	5	第3	1	(2)		仮移転	第1工区内の居住者の仮移転について、実施前に仮移転先となる府営住宅にあらかじめ補修工事とありますが、既存の第2工区又は他の府営住宅への移転に際し、既に居住されている方との不具合・不公平等が懸念されますが、どの様にお考えでしょうか？	補修工事は入居に必要なものですので、特段不公平なものではないと考えています。
5	5	第3	1	(1)		工区の設定	事業用地を第一工区、第二工区に分割し、更に各工区とも府営住宅整備用地と活用用地に区分とありますが、具体的な敷地面積の設定はどの様になってますか？ 又、歩行者通路の工区設定は整備計画を検討した上とありますが、いつの時点で確定しますでしょうか？	府営住宅整備用地及び活用用地の面積は、事業者が提案することになる予定です。 歩行者通路の工区設定も、事業者が提案することになる予定です。
6	6	第3	1	(3) (4)		公共下水道整備入金水道・ガス等整備	活用用地の負担金について、事業収支の上で吹田市ヒアリングが必要と思われませんが、事前調査・協議は可能でしょうか？	後日回答します。
7	6	第3	2			基本的な考え方	今後、当該団地全体について、吹田市が地区計画及び地区整備計画の案と景観形成地区の指定を行う予定であり、事業者はこれに同意とありますが、具体的な内容・スケジュール等をお教え下さい。	後日回答します。
8	7	第3	2			安全・防犯	消防車両の進入については、関係法令等を遵守するとともに、工区ごとに独立した計画とありますが、建替第二工区には進入するルートがありません。	竹見台1号線に接道している部分から進入路を検討してください。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
9	7	第3	2			敷地内通路等	歩行者通路の幅員について記載がありません（添付図 共）。活用用地の土地利用にも影響しますので、幅員の程度を御指示下さい。	歩行者通路の幅員は現状の幅員程度で計画してください。
10	8	第3	3			施工計画	周辺住民の生活に配慮した時間帯は、近隣住民との協議で宜しいでしょうか？	ご理解の通りです。
11	9	第4	2	(1)		規模・配置計画	西側の公社住宅の既存住棟に冬至日において2.5時間を超える日影（GL+1.5m）の基準レベルは、建築基準法のレベルで宜しいですか？	棟毎に計算されたGLを基準にしてください。
12	9	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	全ての住戸においてIH対応コンセントを設けることと記載されておりますが、IH対応コンセントは、分電盤からコンセント口まで、府営筆ヶ崎住宅PFI事業と同様、200V30A仕様の配線を行い、コンセント口は、200V20A仕様のものを設置するものと理解いたしますが、いかがでしょうか。	台所兼食堂室のIHコンセントは「2P20A E付」です。P37の「各戸電灯コンセント設備 機器リスト」をご参照下さい。 分電盤からの分岐は「小型SB2P1E又は2P2E30AF/20AT」です。P34の「各戸の設備」をご参照下さい。
13	9	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、提案する機器の見積を複数社からとり同時期の16号潜熱回収型ガス給湯器の見積価格と同程度の価格を提示することができれば上記要件を満たすものと理解いたしますが、いかがでしょうか。	ご理解の通りです。
14	9	第4	2	(1)		歩行者動線	添付図 に記載がありませんが、建替用地の南北に歩行者動線確保の理解で宜しいですか？動線の仕様・方針等があれば御指示下さい。	前段についてはご理解の通りです。後段について、歩行者動線は事業者の提案とします。なお、傾斜を抑える等、バリアフリー化に配慮して下さい。
15	10	第4	2	(2)		防火水槽	「好いたすまいる条例」施行規則第27条に基準がありますが、本件についての必要有効水量・箇所数及び設置位置等について御指示下さい。	後日回答します。
16	11	第4	4	(2)		許認可申請業務	一団地認定について、事業者にて既存一団地認定の取消手続とありますが、具体的な内容・スケジュールについて吹田市との協議内容をお教え下さい。	後日回答します。
17	11	第4	4	(2)		許認可申請業務	「活用用地の一団地認定を取得するかどうかは、事業者の判断による」とありますが、事業者の判断で一団地認定前提と考えて宜しいでしょうか？吹田市との協議内容をお教え下さい。	各工区の活用用地内で、一団地認定を取得するかは事業者の判断です。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
18	13	第4	6			モデルルームの設置業務	建替住宅の竣工約4ヶ月前までにモデルルームの公開とありますが、仮使用申請前提と考えて宜しいですか？ 開発工事・建築工事の安全対策等について、吹田市・周辺住民」と協議した内容あればご指示下さい。	後日回答します。
19	15	第5	1	(1)		活用用地の土地利用に関する事項	印の施設用途について、現在地元自治会等に要望照会中であり、その内容を示す可能性があると思いますが、提案内容を検討する上でいつの時点で決定しますか？	要望については、後日、要求水準書（施設整備編）にて提示します。
20	15	第5	1	(2)		その他	建替住宅用地を活用用地西側の敷地境界は法面下端を基本とありますが、かなり不正形であり、正確な資料がないので基準となる座標を指示下さい。土地利用計画を検討する上で、現況図のCADデータ等は頂けませんでしょうか？	測量図電子データを希望者に配布しています（10月2日～）ので、住宅整備課民活事業グループまでご連絡ください。
21	15	第5	1	(2)		その他	来客用駐車場の台数を教えて下さい。	台数は指定しませんが、活用用地の民間施設等について、隣接する近隣センターに不法駐車が発生しないよう十分に配慮した計画としてください。
22	16	第5	1	(2)		その他	本文中、「なお、府営住宅整備用地である敷地内歩行者通路が、吹田市に帰属された歩道等と境界が接するようにすること。」との記述がありますが、事業用地を東西に貫く歩行者通路の内、活用用地を貫く部分の底地も府営住宅用地と考えるのでしょうか。	ご理解の通りです。
23	16	第5	1	(2)		その他	東西に貫く歩道は、吹田市に帰属された後、建築基準法上、道路扱いとなるのでしょうか？それとも隣地扱いとなるのでしょうか？	東西に貫く歩行者通路は府の用地ですので、建築基準法上隣地扱いになります。
24	16	第5	1	(2)		その他	府営住宅用地の敷地内歩行者通路は、活用用地の第1工区と第2工区の間には存在するとの解釈で宜しいでしょうか？添付図でも凡例が不明確なため御指示下さい。	ご理解の通りです。
25	18	別紙1	1	(1)		基本方針 周辺との調和	周辺には、共同住宅や戸建住宅が多く立地しており、これらの施設に与える日影や圧迫感、電波障害等に配慮したとありますが、電波障害対策をCATVで行うのであれば、計画上の配慮は不要ではありませんか？	電波障害に関しては、対策範囲が少なく出来るように計画上の配慮をしてください。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
26	18	別紙1	1	(1)		基本方針 居住条件	長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう、住居規模の可変にも配慮することとありますが、住戸規模の可変等は、2戸を1戸にするという意味ですか？	1DK2戸と4DK1戸の変更を想定しています。（添付図を参照してください）
27	18	別紙1	1	(1)		基本方針 日照	住戸の主たる居住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は、日照の検討において西側既存住宅の影響を考慮するのでしょうか？そうであれば、詳細な資料をいただけるのでしょうか？	西側既存住宅からの日影の影響を考慮することは条件ではありません。
28	18	別紙1	1	(1)		配置計画等 駐車場	「建替住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること」「防犯性、安全性に配慮すること」とありますが、建替用地の第2工区の車両出入口がありません。西側公社側の車両出入口確保は困難と思われ、また東側道路からの車両出入口は、建替用地の第1工区と活用用地（第1・2工区）が計画される為、歩行者の安全上の配慮についてどの様にお考えでしょうか？	竹見台1号線に接道している部分から車両出入口を検討してください。
29	19	別紙1	1	(1)		基本構造等 昇降路	1棟につき1基の場合のみ予備シャフトを設けることとありますが、位置的に離れていてもつながっていれば宜しいですか？ 又セットバックしている場合は必ず各階2基の必要はありますか？	前段についてはご理解の通りです。後段について、セットバックしている場合も同じ条件としてください。
30	19	別紙1	1	(1)		基本構造等 開放部分の屋根	「共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇をもうけること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等が庇の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。」とは、日影規制等で最上階の階段に屋根が掛からない事も不可でしょうか？	最上階の階段にも屋根は必要です。
31	19	別紙1	1	(1)		基本構造等 階数・階高	居室の天井高は、下り天井を除くとの解釈で宜しいですか？ 又、居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とありますが、小梁設置は不可との事でしょうか？スラブ厚・重量衝撃（LH）等の仕様があれば御指示下さい。	前段についてはご理解の通りです。但し、下り天井はダクトの囲い等最小のものとしてください。また、小梁は要求水準を満たすものは差支えありません。後段について、別紙3 住宅性能評価の等級をご参照下さい。
32	19	別紙1	1	(1)		基本構造等 昇降路	予備シャフトを設けるとは、1棟につき必ずELVシャフトが、2つ必要との解釈で宜しいですか？	質問NO.29を参照して下さい。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
33	20	別紙1	1	(1)		安全性 落下物防止	落下物防止において、消防活動空地への対策は必要でしょうか？その場合、3階への対策もしくは、はしご車活動への影響も検討する必要がありますか？	消防活動空地への落下物対策は要求水準としていません。
34	22	別紙1	1	(1)		専用部分（各部の水 準） 浴室	前述で室内に段差を設けないとありましたが、浴室と洗面は段差があってもよいのですか？又無くしてもよいのですか？	要求水準に示す通り、浴室と洗面・脱衣室とは段差を設け、かつ高低差は120mm以下とし、洗面・脱衣室側に段差を設けないように単純段差としてください。
35	22	別紙1	1	(1)		専用部分（各部の水 準） 浴室	洗面・脱衣室側に段差を設けない様にする（単純段差）について洗面・脱衣側室の意味合いは、洗面・脱衣室内との解釈で宜しいでしょうか？	浴室と洗面・脱衣室との間にまたぎ段差を設けないと理解してください。
36	25	別紙1	1	(1)		共用部分（各部の水 準） 階段・階段室	階段は屋内階段前提の記載ですが、屋外階段でも可能でしょうか？	ご理解の通りです。
37	26	別紙1	1	(1)		共用部分（各部の水 準） 物置	共用部分の物置の面積基準を御指示下さい。	面積基準はありませんが、設置趣旨を踏まえて提案してください。
38	28	別紙1	1	(1)		巡回管理員室の水 準 巡回管理員室	専用出入口を2ヶ所設けるとありますが、具体例（参考図）等があればお願いします。	添付図 をご参照下さい。
39	29	別紙1	1	(1)		受水槽の水 準 受水槽	FRP製採用の場合のみ建物内設置と解釈出来ますが、受水槽室の記載もある為、仕様及び管理方針等について御指示下さい。	FRP製水槽とする場合は、水槽を覆うコンクリート系構造の独立棟を設けてください。但し、やむを得ない場合は、住棟内に水槽を設置することを認めています。その場合でも、ポンプ室は住棟外に設けることが必要です。また、上階の排水管の破損等により水槽が汚染されないようにしてください。水槽、ポンプ類のメンテナンス、更新が容易に行えるよう配慮してください。
40	29	別紙1	1	(1)		標準仕上げ表（外部仕 上げ） 屋根	アスファルトシングル葺きとありますが、勾配屋根は絶対条件でしょうか？P41の通気配管の記載内容と連動しますので、仕様等があれば御指示下さい。	勾配屋根は条件です。
41	29	別紙1	1	(1)		標準仕上げ表（外部仕 上げ） バルコニー、共用廊下	手摺について、バルコニーと共用廊下の仕様が異なります。共用廊下の手摺は、コンクリート手摺のみの解釈で宜しいでしょうか？	ご理解の通りです。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
42	39	別紙1	1	(3)		上水道 給水設備 その他	給水管の引込は、住棟単位とありますが、受水槽・ポンプ室は住棟単位ごとに必要でしょうか？また、各工区ごと又は全体で1箇所の計画は可能でしょうか？仕様・管理方針等があればご指示下さい。	後日回答します。
43	添付 図					雨水排水・汚水排水 (一工区)	一工区府営住宅用地の排水は、現況図において西側の府公社竹見台団地敷地内に繋がっている配水管に接続されています。建替え後もこの排水のルートを用いることが可能と考えてよろしいでしょうか。一部の二工区活用用地西側部分についても上記と同様に排水レベル、排水流域を考えれば、西側公社への排水ルートを利用せざるを得ないかと思われませんが一工区府営住宅用地を通して公社への排水ルートを用いることが可能と考えてよろしいでしょうか。	前段についてはご理解の通りです。後段について、府営住宅用地を通過する排水ルートは不可とします。但し、法面上の雨水については自然流下のルートとして府営住宅用地を通過することは可能です。
44	添付 図					雨水排水・汚水排水 (二工区)	二工区府営住宅用地の排水は、現況図において南西側（竹見台9号線）に繋がっている配水管に接続されています。建替え後もこの排水のルートを用いることが可能と考えてよろしいでしょうか。一部の二工区活用用地西側部分についても上記と同様に排水レベル、排水流域を考えれば、この排水ルートを利用せざるを得ないかと思われませんが二工区府営住宅用地を通して南西側（竹見台9号線）への排水ルートを用いることが可能と考えてよろしいでしょうか。	質問NO.43を参照して下さい。
45	添付 図					土地の利用履歴等調査 報告書	実施方針の質疑回答No.20（用地の瑕疵リスク）で埋蔵文化財の記載内容がありましたが、今回の報告書より埋蔵文化財のリスク等はどうのように解釈すれば宜しいでしょうか？調査報告書のまとめたものをご提示下さい。	本事業の事業用地は、埋蔵文化財調査の対象外と想定しています。なお、リスク分担の詳細は後日、特定事業契約書（案）にて提示します。